

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0173807

תל שבע - שכונה מזרחית

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
14-07-2016  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

שירות המבחן - מחוז דרום  
ד"ר חגית גורן  
652-0173807  
22/6/16  
לאשר את התוכנית  
מנהל מוקד תל שבע

**דברי הסבר לתכנית**

לתל שבע תכנית מתאר מאושרת בתוקף מסי' 15/172/02/7 (2011) המגדירה את כיווני התפתחותה לשנת יעד 2025, כולל הגדרת שטחי מגורים, מוסדות ציבור, דרכים ועוד.

מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים לזוגות צעירים, שאינם בהכרח משויכים שבטית, ואשר אין להם פתרון מגורים ראוי בישוב הקיים בתחום תכנית המתאר המאושרת.

עיקר השטח שנתר זמין לתכנון לפי תכנית המתאר היינו במזרח הישוב, אולם מאחר ומרביתו אינו זמין מסיבות קנייניות (תביעות בעלות) או מגבלות סביבתיות (מרחק מאתר פסולת המצוי בדרום מזרח הישוב) - אותר שטח זמין לתכנון הסמוך לגבול המזרחי של הישוב שבו כ- 50% מוגדרים כאדמות מדינה. שטח זה, שגודלו כ-655 דונם, אף שאינו צמוד דופן לישוב הקיים, צפוי לתת מענה לצרכים המידיים של הישוב עבור המשפחות הצעירות.

התכנית מציעה כ- 1,250 יח"ד בצפיפות של עד 4 יח"ד/ד', בהתאם לצפיפות המתוכננת בתכנית המתאר בתוקף לישוב וכן בהתאם לצפיפות המותרת בתמ"א 35.

התכנית מקצה צרכי ציבור לשכונה בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה עבור האוכלוסייה המתוכננת לשנת היעד 2025, בהתאם לתכנית המתאר לישוב.

התכנון מבקש לענות על הדרישות לאכלוס הכוללים מגוון פתרונות מגורים עבור האוכלוסייה הכוללת הן בתי מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע (2 יח"ד במגרש) וכן של בנייה רוויה למגורים משולבת עם חזית מסחרית, במגוון גדלי דירות.

כחלק ממגוון יחידות הדיור המוצעות בתוכנית מוצע: 158 יח"ד בבניה רוויה ב 5 תאי שטח, 18 תאי שטח של מגורים עם חזית מסחרית הכוללים יחדיו 36 יח"ד, 528 תאי שטח מגורים א' הכוללים 2 יח"ד בתא שטח שאחת מהם העליונה היא "דירה קטנה" המאפשרת גם לבנים שעדיין נמצאים ביכולת כלכלית פחותה לבנות את בתיהם בתנאים טובים. בתוכנית זו אם כך מוקצה 40% דירות קטנות מסה"כ יח"ד הקיימות בתוכנית.

פריסת מוסדות ציבור והשטחים הפתוחים בשכונה נקבע בהתאם לרמת השימוש של האוכלוסייה כגון פיזור גנים באזורי המגורים, יצירת מרכז שכונתי הכולל שרותים ברמה שכונתית של בתי ספר, אזור ספורט, מסחר, מוסדות דת ושטחים ציבוריים פתוחים סביב דרכי הגישה ורחובות ראשיים. בנוסף, על פי תכנית המתאר, מתחם עירוני מוסדות ציבור נוספים מתוכנן צמוד לגבולה המערבי וצפוי לתת שירותים כגון תיכון.

התכנית מקצה שטחים למסחר (הן באמצעות הקמת מרכז מסחרי והן אפשרות להקמת חזית מסחרית לאורך רחוב מרכזי). כמו כן, התכנית מקצה שטח לחניון רכב כבד.

חזית מסחרית זו מאפשרת מלבד חיבור פיזי לישוב הקיים, חיבור למרכז מסחרי עירוני בעתיד המתוכנן הצמוד לחלקה המערבי של השכונה לפי תכנית המתאר בתוקף, באמצעות יצירת חזית מסחרית משולבת במבני מגורים לאורך דרך הגישה הדרומית לשכונה.

הנגישות לשכונה מהישוב הקיים לשכונה מתוכננת מ-2 דרכים מתאריות בתוספת דרך דרומית נוספת האמורה לפתור נגישות מיידית לשכונה. בצפון ובדרום השכונה לאורך דרכים אלו תוכננו גם שבילי אופנים. בתוך השכונה תוכננו דרכים מקומיות ממותנות- תנועה הנותנות עדיפות להולכי רגל. וכן תוכננה מערכת לתחבורה ציבורית.

עקב המרחק מהישוב הקיים, חיבורי התשתיות של השכונה לישוב (מים וביוב וכדומה) תוכננו תוך אפשרות לפיתוח בשלבויות.

בנוסף, בתיאום עם תאגיד המים והביוב המקדם תכנית אב למים וביוב לישוב, מוצע בתכנית בריכת מים מחוץ לתחום הישוב המהוות פיתרון חליפי ויעיל יותר לזה שמוצע בתכנית המתאר בתוקף, ואשר צפויות להסדיר את אספקת המים הן לשכונה המתוכננת והן לישוב כולו ולהתפתחותו העתידית מזרחה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תל שבע - שכונה מזרחית
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	652-0173807
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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, בני שמעון

188750 קואורדינאטה X

573000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תל שבע שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע			

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100058	לא מוסדר	חלק		999
100058/1	מוסדר	חלק		1-3
100058/2	מוסדר	חלק		1, 3, 5-7
100741	מוסדר	חלק		1
100742	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		1
100744	מוסדר	חלק		1
100745	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
59 - 58	15/172/02/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012	5711	6457		כפיפות	תממ/ 4 /14 / 23
01/12/2011	978	6329	תוכנית זו מפרטת את האמור בתוכנית המתאר המאושרת.	פירוט	15 /172 /02 /7
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305/ 56 ממשיכות לחול.	שינוי	56 /305 /02 /7
21/05/2012	4207	6419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305/ 90 ממשיכות לחול.	שינוי	90 /305 /02 /7

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	2	21/03/2016	אריקה לאוב	21/03/2016	נספח לתשריט מצב מוצע - הגדלה 1 דף 1 מתוך 2	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	21/03/2016	אריקה לאוב	21/03/2016	נספח לתשריט מצב מוצע - הגדלה 2 דף 2 מתוך 2	לא
ביוב	רקע	1: 1	6	31/03/2015	דורין לופו	01/04/2015	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	2	26/05/2015	דורין לופו	02/06/2015	נספח ביוב - גליון 1 מתוך 2	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	2	26/05/2015	דורין לופו	02/06/2015	נספח ביוב - גליון 2 מתוך 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	02/12/2015	אריקה לאוב	07/12/2015	נספח בינוי ופיתוח נופי עורך הפיתוח - דניאל בראון אדריכלות נוף ותכנון עירוני ואזורי	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע	1: 1	1	05/01/2015	רומן קריץ	05/01/2015	חישוב כמות עבודות עפר	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1	1	02/02/2016	אריקה לאוב	02/02/2016	טבלת תאי שטח	לא
מים	מנחה	1: 2000	1	26/05/2015	דורין לופו	02/06/2015	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	29	23/05/2015	שמואל פולק	26/03/2015	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	11/06/2015	שמואל פולק	14/06/2015	נספח ניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	29	01/10/2014	עמיר אידלמן	08/01/2015	בדיקת סייסמית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	3	27/01/2014	רון בנארי	05/01/2015	סקר גיאוטכני ראשוני והמלצות לתביע	לא
פסולת בניין	מנחה	1: 1	13	31/12/2014	ירוחם איש גור	08/01/2015	נספח פסולת ומחזור	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	04/01/2015	אסתר לוינסון	16/12/2014	12	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח כבישים - גליון 1 מתוך 2	11/06/2015	רומן קריץ	22/03/2015	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - גליון 2 מתוך 2	11/06/2015	רומן קריץ	22/03/2015	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 1 מתוך 2	11/06/2015	רומן קריץ	22/03/2015	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2 מתוך 2	11/06/2015	רומן קריץ	22/03/2015	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה - גליון 1 מתוך 2	02/06/2015	מוטי פוגל	01/06/2015	2	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה - גליון 2 מתוך 2	02/06/2015	מוטי פוגל	01/06/2015	2	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	25/02/2016	אריקה לאוב	25/02/2016	1	1:10000	מנחה	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר - הגדלה	25/02/2016	אריקה לאוב	25/02/2016	1	1:2500	מנחה	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
	אחר	לובה קנובל		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268769	08-6268729	lubak@mo- h.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר שבע 84357.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, לובה קנובל		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268769	08-6268729	lubak@moch.gov.il

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר שבע 84357.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קרית הממשלה, התקוה 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
אדריכל	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן		דרי עמיר אידלמן	ירושלים	(2)		02-5630175	02-6727370	amgeolog@gmail.com
הנדסאי לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	ירוחם איש גור	8245/ה	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31	03-9457991	03-9581974	systemay@bezeqint.net
מהנדס יועץ ביסוס וגיאולוגיה הנדסית	מהנדס	רון בנארי	40914	רון בן ארי בע"מ	כפר בן נון	(3)		08-9797650	08-9797099	rb_geo@012.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דניאל בראון		דניאל בראון	גבעת ישעיהו	(4)	148	02-9922350	077-7357623	danielbaron64@gmail.com
מתכנתת ערים - יועצת פרוגרמה	מתכנן	אסתר לוינסון		אסתר לוינסון	באר שבע	ברק (5)	17	08-6650051	08-6650052	levinsone@gmail.com
מהנדס אזרחי - יועץ מים וביוב	מהנדס	דורין לופו	90619	דור אין מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום (6)	4	08-6466321	08-6466324	dorin@dorin.com
מודד	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות	ראשון לציון	לזרוב (7)	17 א	03-9623817	03-9623818	yaakov@adilt.d.co.il
הנדסאי חשמל	יועץ תשתיות	מוטי פוגל	017981	אפ.אם מוטי פוגל הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-9922350	08-6209475	fogel-m@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס הידרולוג - יועץ הידרולוגי	מהנדס	שמואל פולק	18288	הידרומודול שמואל פולק בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי ) (8	141	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	רומן קריץ	114044	תרני תכנון וניחול רומן קריץ	ראשון לציון	הרצל (9)	63	03-9470683	03-9580453	kritsr@gmail. com

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: שמעון 5 ירושלים.

(3) כתובת: משק 64, כפר בן נון 99780.

(4) כתובת: גבעת ישעיהו 148 ד.ג. האלה 99825.

(5) כתובת: ברק 17 באר שבע 84233.

(6) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע 84249.

(7) כתובת: לזרוב 17 א', אזור התעשייה החדש ראשון לציון.

(8) כתובת: לוי אשכול 141 קרית אונו 55000.

(9) כתובת: הרצל 63, בית רוטמן, ראשון לציון 75267.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירה אשר שטחה הכולל 100 מ"ר - 88 מ"ר עיקרי + שטח למרחב מוגן דירתי.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים חדשה לישוב תל שבע הכוללת 1250 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פירוט יעודי קרקע מתארים לשכונת מגורים הכוללת מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים וחנוניים.
- ב. שינוי יעוד קרקע חקלאית לדרך ומתקן הנדסי.
- ג. קביעת זכויות, מגבלות והוראות לכל תא שטח בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הוראות בדבר תשתיות מים, חשמל, תקשורת, ניקוז וביוב.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ו. קביעת הוראות בדבר חנייה במגרשים, דרכים ותנועה.
- ז. קביעת הוראות בדבר טיפול ופינוי פסולת.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השכונה והנחיות נופיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		653.208				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24,240		+24,240		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
1092 יח"ד מגורים א' ועוד 158 יח"ד מגורים ב' ומגורים ג' - מתוך 1,250 יח"ד, 528 דירות קטנות	1,250		+1,250		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	235,140		+235,140		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	6,100		+6,100		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1509 - 1500	דרך מאושרת
1650 - 1600	דרך מוצעת
1301, 1300	חניון
918, 917	מבנים ומוסדות ציבור
916, 915	מבנים ומוסדות ציבור לדת
914 - 900	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
546 - 1	מגורים א'
704, 702	מגורים ב'
703, 701, 700	מגורים ג'
1000	מסחר
1100	מתקנים הנדסיים
1200	ספורט ונופש
802 - 800	פארק / גן ציבורי
1434 - 1400	שביל
615 - 600	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1509, 1507, 1501	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1648, 1638, 1636	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
802 - 800	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
603, 602	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1507, 1506, 1503, 1502
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1640, 1635, 1624
חזית מסחרית	מגורים ב'	704, 702
חזית מסחרית	מגורים ג'	701, 700
חזית מסחרית	שביל	1416
להריסה	דרך מאושרת	1501, 1500
להריסה	דרך מוצעת	1618, 1614, 1613
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	916
להריסה	מגורים א'	153, 151, 149, 148, 146 - 142
להריסה	מגורים ג'	703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1504, 1500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	,1616, 1610 - 1607, 1602, 1601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1639, 1624, 1617
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	915
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	912, 903, 902, 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	,115 - 109, 103 - 97, 91 - 85, 69
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	121 - 141, 169, 170, 179, 180, 226, 227
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	1406, 1405
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	609, 607, 600

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,524.5	0.39
דרך מוצעת	99,110	15.17
מגורים א'	511,442	78.30
מגורים ב'	1,973.7	0.30
קרקע חקלאית	12,047.2	1.84
שטח ציבורי פתוח	26,110	4
סה"כ	653,207.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108,477.99	16.61
דרך מוצעת	135,978.69	20.82
חניון	6,165.02	0.94
מבנים ומוסדות ציבור	2,797.2	0.43
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2,091.99	0.32
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	35,603	5.45
מגורים א'	287,591.04	44.03
מגורים ב'	6,503.82	1
מגורים ג'	7,915.38	1.21

<b>מצב מוצע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>אחוזים מחושב</b>
מסחר	2,993.16	0.46
מתקנים הנדסיים	5,288.27	0.81
ספורט ונופש	1,706.64	0.26
פארק / גן ציבורי	18,992.52	2.91
שביל	11,587.33	1.77
שטח ציבורי פתוח	19,515.43	2.99
<b>סה"כ</b>	<b>653,207.49</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים - תאי שטח 1-528. סה"כ 1056 יח"ד מתוכם 50% דירות קטנות שהם 528 יח"ד.                  ב. מגורים וחזית מסחרית - תאי שטח 529-546. סה"כ 36 יח"ד</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות: מגורים א'</p> <p>א. תותר הקמת 2 יח"ד במגרש תוך אפשרות למתן כניסות וחניות נפרדות לכל יח"ד, יחידה אחת גדולה בקומת הקרקע ויחידה שניה בשטח עד 88 מ"ר עיקרי + שטח למרחב מוגן המוגדרת "דירה קטנה".</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול תכנית בניוי ופיתוח בה יפורטו מיקום חניות, כניסות, מיקום מבנים, גידור, מצללות, דרכי גישה וצמחיה, גבהי פיתוח במגרש, הכל על גבי תכנית מדידה חתומה בידי מודד מוסמך. כמו כן בעת ההגשה להיתר ועל סמך תוכנית הפיתוח, יוגדר שטח הקניין של בעל הדירה התחתונה ובעל הדירה העליונה.</p> <p>ג. כל המערכות הטכניות בבניין ישולבו ויוסדרו כך שלא יראו ולא יהוו מטרד לסביבה באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. לכל יח"ד יותר מחסן בגודל של עד 8 מ"ר כלול בשטחי השרות.</p> <p>ה. הגדר הקדמית תפורט במלואה תוך ציון כל הכניסות והמערכות.</p> <p>ו. תותר חנייה מקורה אחת בתחום המגרש. אחת עבור כל יח"ד.</p> <p><b>הוראות: מגורים א' עם חזית מסחרית</b></p> <p>א. תותר הקמת 2 יחידות דיור (ללא מגבלת "דירה קטנה" עפ"י חוזר מנכ"ל) וקומה מסחרית בקומת הקרקע, כחלק מהמבנה העיקרי. הכניסה לקומת המסחר תתוכנן בנפרד מהכניסה למגורים.</p> <p>ב. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. החניות יהיו בתחום המגרש- תבוצע הפרדה בכניסות, היציאות והחניות בין שימושי המסחר ושימושי המגורים.</p> <p>ד. הבניינים יחופו בחומרים עמידים והמערכות הטכניות יוסדרו בבנייה.</p> <p>ה. תובטח כניסה נפרדת להולכי רגל לכל יח"ד.</p> <p>ו. קו בניין קדמי לקולונדה למסחר הוא 0.00 מ'.</p> <p>ז. קו בניין קדמי למסחר 3 מ'.</p> <p>ח. קו בניין למגורים 5 מ'. גג קומת המסחר והקולונדה, במרווח ה-5 מ', ישמש כמרפסת לקומות המגורים.</p> <p>ט. הבקשה להיתר תכלול פיתוח מלא.</p> <p>י. שטח מחסן למגורים עד 8 מ"ר, ולמסחר עד 15 מ"ר.</p> <p>יא. רוחב החזית המסחרית לא יעלה על 70% מרוחב חזית המגרש.</p> <p>יב. גובה מירבי לקומת מסחר יהיה 4 מ'.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p>

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלה עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע- תאי שטח 702, 704. סה"כ 56 יח"ד.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. מבני מגורים בבניה רוויה, 6 קומות מעל קומת מסחר עפ"י תכנית בניוי.</p> <p>ב. קומה מסחרית בקומת הקרקע בשטח עד 500 מ"ר.</p> <p>ג. תכנית פיתוח המגרש תכלול נטיעת עצים וגינון בשטח מינימלי של 7 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח והסדרי תנועה מלאה הכוללים את כל זכויות הבניה, גם אם בעל הזכות בנכס ירצה לממש את זכויות הבניה בשלבים.</p> <p>ה. המסחר יכיל קולונדה לחזית המגרש ברוחב 3.0 מ'. קו הבניין לקולונדה יהא 0.00.</p> <p>ו. גג הקולונדה ישמש כמרפסות ליחידות הדיור מעל.</p> <p>ז. התניות יהיו בתחום המגרש. החנייה למסחר תהא בתחום המגרש, בנפרד מהחניה למגורים.</p> <p>ח. הגישה למסחר תהיה מכיוון הדרך והמדרכה בשולי המגרש, הגישה והחניה למגורים תהיה מדרך אחורית ותהיה הפרדה בין המסחר למגורים.</p> <p>ט. מחסנים למגורים יתוכננו בקומות הקרקע או בלובי הכניסה לדירות בשטח של עד 8 מ"ר. שטח המחסנים כלול בשטחי השירות.</p> <p>י. גידור המגרשים לא יהיה מחויב. המידה ויוחלט על גידור, הועדה המקומית תחליט על פרט גידור אחיד לכל המגרשים, שישתלב בחזית הרחוב ואופי הפיתוח, באישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.3	<b>מגורים ג'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>



4.3	<b>מגורים ג'</b>
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע- תאי שטח 703,701,700. סה"כ 102 יח"ד.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבני מגורים בבניה רוויה, 6 קומות מעל קומת מסחר עפ"י תכנית בינוי.</p> <p>ב. קומה מסחרית בקומת הקרקע בשטח עד 500 מ"ר.</p> <p>ג. תכנית פיתוח המגרש תכלול נטיעת עצים וגינון בשטח מינימלי של 7 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח והסדרי תנועה מלאה הכוללים את כל זכויות הבניה, גם אם בעל הזכות בנכס ירצה לממש את זכויות הבניה בשלבים.</p> <p>ה. המסחר יכיל קולונדה לחזית המגרש ברוחב 3.0 מ'. קו הבניין לקולונדה יהא 0.00.</p> <p>ו. גג הקולונדה ישמש כמרפסות ליחידות הדיור מעל.</p> <p>ז. החניות יהיו בתחום המגרש. החנייה למסחר תהא בתחום המגרש, בנפרד מהחניה למגורים.</p> <p>ח. הגישה למסחר תהיה מכיוון הדרך והמדרכה בשולי המגרש, הגישה והחניה למגורים תהיה מדרך אחורית ותהיה הפרדה בין המסחר למגורים.</p> <p>ט. מחסנים למגורים יתוכננו בקומות הקרקע או בלובי הכניסה לדירות בשטח של עד 8 מ"ר. שטח המחסנים כלול בשטחי השירות.</p> <p>י. גידור המגרשים לא יהיה מחויב. המידה ויוחלט על גידור, הועדה המקומית תחליט על פרט גידור אחיד לכל המגרשים, שישתלב בחזית הרחוב ואופי הפיתוח, באישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש למסחר קמעונאי בלבד וחנויות מזון. - תא שטח 1000</p> <p>ב. ניתן לשלב שרותים לציבור כגון: מרפאות, טיפת חלב, דואר, שרותי בנק וכיו"ב.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. החניות תהיינה בתחום המגרש.</p> <p>ב. המבנים יחופו בחומרי בנייה קשיחים.</p> <p>ג. תובטח נגישות לנכים.</p>
4.5	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>

<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>הקמת תשתיות ומבנים עבור 2 בריכות מים לשירות הישוב. תא שטח 1100</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p>א. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חרום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p>ב. דרכי גישה ושרות ככל שידרשו.</p> <p>ג. מגבלות הבניה משטח זה הם גדר האתר.</p> <p>ד. הבינוי באתר יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ה. גובה הבניה יהיה עד 5 מ'.</p> <p>ו. צבע הבריכות יותאם לצבע מדברי בסביבה הקרובה ע"מ להשתלב בנוף באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. בריכת המים תוקם בהתאם לתקנות בריאות העם לבריכות מי שתיה.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>ישמש למבני ציבור בהתאם לצרכי הרשות המקומית - תאי שטח 917-918</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p>א. החניות תהיינה בתחום המגרש.</p> <p>ב. המבנים יחופו בחומרים עמידים.</p> <p>ג. בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר, חניות וכיו"ב.</p> <p>ד. לא יותרו מחסנים או סככות ארעיים שאינם חלק ממבנה עיקרי והתכנון הכולל של המבנים בתחום המגרש. ניתן לבנות מחסנים וסככות מבניה קלה, אך רק אם היא משתלבת ותואמת את אופי הבינוי בתא השטח באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ה. יותרו שימושים מעורבים בשטחים למבני ציבור (כגון: גן ילדים, מעון, מועדון, מרכז לקשיש) כולל בנייה בקומות.</p> <p>ו. יותרו הקמת סככות הצללה בגני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ז. המבנים והפיתוח יותאמו לחוק הנגישות למוגבלים בניידותם.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>א. בתאי שטח אלו יוקמו בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום עפ"י צרכי הפרוגרמה של השכונה. תאי שטח 900-914</p> <p>ב. הרשות המקומית יכולה להשתמש בשטחים אלו גם לצרכים ציבוריים אחרים שאינם חינוך ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית שוכנע כי אין בשימוש זה בכדי לפגוע בצרכים הפרוגרמטיים של השכונה בכלל ושל מתחם המגורים הקרוב בפרט.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>א</b></p>

4.7	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
	<p>א. תותר הקמת סככות צל ומתקני ספורט ומשחקים וכן תשתיות על ותת קרקעיות.                  ב. החניות תהיינה בתחום המגרש.                  ג. המבנים יחופו בחומרים עמידים.                  ד. בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר, חניות וכיו"ב.                  ה. לא יותרו מחסנים או סככות ארעיים שאינם חלק ממבנה עיקרי והתכנון הכולל של המבנים בתחום המגרש. ניתן לבנות מחסנים וסככות מבנייה קלה, אך רק אם היא משתלבת ותואמת את אופי הבינוי בתא השטח באישור מהנדס הועדה.                  ו. יותרו שימושים מעורבים בשטחים למבני ציבור (כגון: גן ילדים, מעון, מועדון, מרכז לקשיש) כולל בנייה בקומות.                  ז. תותר הקמת סככות הצללה בגני ילדים ומעונות יום.                  ח. המבנים והפיתוח יותאמו לחוק הנגישות למוגבלים בניידותם.</p>
4.8	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b></p>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. תותר בניית מסגד או כל מבנה דת אחר. תאי שטח 915-916                  ב. הרשות המקומית תוכל להשתמש בשטחים אלו גם לצרכים ציבוריים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. פיתוח המגרש יכלול גינון ונטיעות עצים.                  ב. החניות תהיינה בתחום המגרש.                  ג. המבנים יחופו בחומרים עמידים. יותר בניית מינרט בגובה עד 20 מ'                  ד. בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר, חניות וכיו"ב.                  ה. לא יותרו מחסנים או סככות ארעיים שאינם חלק ממבנה עיקרי והתכנון הכולל של המבנים בתחום המגרש. ניתן לבנות מחסנים וסככות מבנייה קלה, אך רק אם היא משתלבת ותואמת את אופי הבינוי בתא השטח באישור מהנדס הועדה.                  ו. המבנים והפיתוח יותאמו לחוק הנגישות למוגבלים בניידותם.</p>
4.9	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>גינות שכונתיות לרווחת ילדי השכונה בהם ישולבו מתקני משחק, מתקני ספורט, גינון, נטיעות כולל מבנים קלים להצללה. תאי שטח 600-614.                  במקום המסומן בהנחיות מיוחדות ע"ג התשריט, תא שטח 603, תותר הקמת "שיג", מבנה/ אוהל אירוח קבוע או ארעי, בהיקף מקסימלי של 200 מ"ר, השטחים הפתוחים הנלווים לאירוח ושטח ה"שיג" לא יעלו בהיקפם על חצי דונם משטח הפארק. מיקום ה"שיג" בתוך תא השטח יכול להשתנות בהתאם לתוכנית הפיתוח במגרש, שינוי זה לא יהווה שינוי לתוכנית זו והוא יקבע בצורתו הסופית בעת היתר הבנייה.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> למעט באזורים בהם מותר הקמת "שיגי", לא תותר בנייה מכל סוג שהוא, למעט סככות הצללה.</p>	<p>א</p>
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>באזור זה תותר הקמת מבנים, מתקנים ומגרשי ספורט, גינון, תאורה וכדומה לרווחת התושבים ומבני חינוך הסמוכים. תא שטח 1200</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>הוראות בניוי</b> א. תותר העברת שבילים. ב. מתקני תאורה, גינון. ג. ישולבו מתקני הצללה ופינות ישיבה. ד. תותר הקמת גדרות ושערים. ה. בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר, חניות וכיו"ב. ו. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים בעלי גוון מדברי באישור מהנדס המועצה.</p>	<p>א</p>
<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p>תאי שטח 800-802 א. גינון, תאורה, מתקני משחקים, מתקני ספורט, סככות הצללה ופינות ישיבה. ב. העברת תשתיות ציבוריות של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב. ג. תחנות טרפו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע. ד. במקום המסומן בהנחיות מיוחדות ע"ג התשריט תותר הקמת "שיגי", מבנה/ אוהל אירוח קבוע או ארעי, בהיקף מקסימלי של 200 מ"ר, השטחים הפתוחים הנלווים לאירוח ושטח ה"שיגי" לא יעלו בהיקפם על חצי דונם משטח הפארק. מיקום ה"שיגי" בתוך תא השטח יכול להשתנות בהתאם לתוכנית הפיתוח במגרש, שינוי זה לא יהווה שינוי לתוכנית זו והוא יקבע בצורתו הסופית בעת היתר הבניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א. לא תותר בנייה מעבר למפורט בשימושים. ב. תותקן חניה למשתמשים בשטח הפארק.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p>דרך ציבורית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט א. תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל. ב. תותר העברת תשתיות.</p>	<p>א</p>

<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ג. יותר פיתוח גינון ותאורה. ד. תותר חנייה וחניית רכב כיבוי. ה. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא.
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט א. תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל. ב. תותר העברת התשתיות. ג. יותר פיתוח, גינון ותאורה. ד. תותר חנייה וחניית רכב כיבוי. ה. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא.
<b>4.14</b>	<b>שביל</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר להולכי רגל ותשתיות כגון: ביוב, ניקוז, תאורה וכל הנדרש ע"י ליצור מעבר נאות לציבור. ב. תא שטח מס' 1431 ישמש בנוסף למעבר כלי רכב חקלאיים לחממות החקלאיות בהתאם לתוכנית 90/305/02/7.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	א. תותר תאורה, גינון והעברת תשתיות. ב. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט מדרגות, סלילת כבישים וקירות תומכים. ג. תתאפשר גישה ברכב חירום בלבד. ד. לשמירת העקרון מלאה להולכי רגל רוחב השבילים יהיה בין 2.5-3 מ'
<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנייה לכלי רכב כבדים, העברת תשתיות, עבודות פיתוח, תאורה וגינון. מבנה שומר בגודל של עד 10 מ"ר. תאי שטח 1300-1301
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	א. פיתוח המתחם יהיה עפ"י תוכנית תנועה מאושרת ע"י יועץ תנועה. יותרו הצבת מבנים יבילים או קשיחים שמטרתם שירות וניהול מערך הפעילות בחניון ובכלל זה מבנה שומר, משרד, סככת צל וממ"ד. ב. לא יתבצעו עבודות הפיתוח עד להריסת המבנים הקיימים בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
													שדות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	(3) 2	50	465	(1) 85	380	550	546 - 529	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		50	150	(5) 70	80		546 - 529	מסחר	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	2	(7) 2	450	(6) 70	380	480	528 - 1	מגורים א'	מגורים א'
						(8) 1092							מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(11) 7	(10) 28		36	5740	(9) 1440	4300	3377	702	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(11) 7	(10) 28		40	740	(12) 240	500		702	מסחר	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(13) 6	(10) 24		20	3200	(9) 800	2400	3127	704	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(13) 6	(10) 24		40	900	(12) 240	660		704	מסחר	מגורים ב'
						(14) 56						704, 702	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(15) 7	(10) 28	12	30	4800	(9) 1200	3600	2551	700	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(15) 7	(10) 28	12		740	(12) 240	500		700	מסחר	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(11) 7	(10) 28		36	5740	(9) 1440	4300	2527	701	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(11) 7	(10) 28		40	740	(12) 240	500		701	מסחר	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(11) 7	(10) 28		36	5740	(9) 1440	4300	2838	703	מגורים ג'	מגורים ג'
						(16) 102						,701, 700, 703	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		40	7000	1000	6000	10002	900	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		40	7000	1000	6000	10002	901	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		40	1150	150	1000	1657	902	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		40	1150	150	1000	1659	903	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10		40	700	100	600	1036	904	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

תכנית מס': 652-0173807 - שם התכנית: תל שבע - שכונה מזרחית

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
								שדות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	700	100	600	1026	905	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	820	120	700	1177	906	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	820	120	700	1169	907	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	750	100	650	1063	908	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	750	100	650	1080	909	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	700	100	600	1037	910	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	760	100	660	1033	911	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	1170	170	1000	1661	912	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	410	60	350	565	913	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	40	70	820	120	700	1207	914	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	2	6 (17)	50	70	700	100	600	1059	915	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

תכנית מס': 652-0173807 - שם התכנית: תל שבע - שכונה מזרחית

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(4)	(4)	(4)	(4)	2	6 (17)	70	700	100	600	1033	916	מבנים ומוסדות ציבור לדת
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	70	990	140	850	1402	917	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	70	990	140	850	1396	918	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	10	120	3600	600	3000	2993	1000	מסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	15	250	50	200	1706	1200	ספורט ונופש
(4)	(4)	(4)	(4)	1	8	44	2200	200	2000	5000	1100	מתקנים הנדסיים
(18)	0	0	0	1	4	5	200		200	1000	802 - 800	פארק / גן ציבורי
(19)	0	0	0	1	4	6.5	200		200	3117.5	603	שטח ציבורי פתוח
(19)	0	0	0	(21)	3	5	100		(20) 100	2125.5	- 1300 1301	חניון

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) בשטחי השרות יכללו ממ"ד, מחסן וחניה מקורה עבור כל אחת מיחיד.

(2) ל"ר.

(3) מסי יחיד במגרש.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) בשטחי השרות למסחר יכללו: 55 מ"ר עבור קולונדה בחזית ו- 15 מ"ר למחסן.

(6) בשטחי השרות יכללו ממ"ד (12 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וכן חניה מקורה (15 מ"ר) לכל יחיד

(7) הדירה העליונה תהייה דירה קטנה עפ"י הגדרתה בסעיף 1.9 לעיל. סה"כ 528 יחיד קטנות.



- (8) סה"כ יח"ד ביעוד מגורים א'.
- (9) בשטחי השרות יכללו ממ"ד (12 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר) לכל יח"ד וכן שטחים משותפים.
- (10) גובה המבנה יימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה. עבור גג רעפים יתווסף לגובה המותר 2 מ'.
- (11) קומת מסחר ו 6 קומות מגורים..
- (12) בשטחי השרות למסחר יכללו: 80 מ"ר עבור מרחב מוגן ואיחסון + 160 מ"ר קולונדה בחזית הבניין..
- (13) קומת מסחר ו 5 קומות מגורים..
- (14) סה"כ יח"ד ביעוד מגורים ב'.
- (15) קומת מסחר ועוד 6 קומות מגורים..
- (16) סה"כ יח"ד ביעוד מגורים ג'.
- (17) גובה המינרט הוא עד 20 מ'.
- (18) בהתאם לקו הבניין ברוזטת הדרך.
- (19) בהתאם למצוין ברוזטת הדרך.
- (20) בשטחי הבניה יכללו מבנה שומר 10 מ"ר, משרד 25 מ"ר, אחסנה בשטח עד 30 מ"ר והצללה/קירוי עד שטח 35 מ"ר..
- (21) 1.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לפי שלבים של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / או מפקח התעבורה המחוזי. אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות. תנאי למתן טופס 4 (טופס איכלוס) הינו ביצוע בפועל של תכנית התנועה המאושרת.</p> <p>ב. היתרי בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים וכן בקיומם של תוכניות ביוב מאושרות כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. הכל לפי עניין ובהתאם לקצב פיתוח השכונה.</p> <p>ג. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ד. הפיתוח של המגורים יהיה בד בבד עם התנועה והמדרכות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות ת"י 413.</p> <p>אם בעת פיתוח המגרשים מתוכננות חפירות בשיפועים תלולים, על המתכנן לבחון הנושא על פי שיקולים והנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון בין השאר את הנתונים הסיסמיים.</p> <p>ו. לא יוצא היתר לפיתוח או לבניה רק לאחר שנמצא הפתרון לקליטת הפסולת היבשה באזור הבניה. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז. תוך כדי הגשת הצהרת מהנדס בשלב הבקשה להיתר הבניה אודות סה"כ משקל הפסולת שתתפנה וחווה התקשרות עם האתר הקולט את הפסולת.</p> <p>ז. הבקשה להיתר במגרשים ביעוד שצ"פ, שטח פתוח, פארק צבורי תכלול בין היתר תכנית המפרטת את הפיתוח הנופי של כל המגרש באישור הועדה המקומית.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ט. הגשת פתרון הפרדת העומס האורגני והעברת השפכים לרשת עירונית ברמה של שפכים סניטריים.</p> <p>י. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבנייה אשר תיווצר בפרוייקט וזאת על בסיס הפרמטרים שהוצגו בנספח פסולת ומחזור בנוסף, יש להגיש חווה התקשרות לפינוי פסולת הבנייה עם האתרים המאושרים למטרה זו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע שדרוג לתחנות השאיבה והמאספים או לחילופין ביטול תחנות השאיבה והקמת קו גרביטציוני ככל שיקודם לפני ביצוע השדרוג. כל זאת בתיאום עם תאגיד המים והביוב ומשרד הבריאות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי</p>	<p><b>6.2</b></p>

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>
	<p>להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.                  ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
	<p>א. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג.                  ב. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות, ובמיוחד בפינות ישיבה, על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.                  ג. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. כמו כן, יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מיחזור שונים, במקום נגיש לתושבים.                  ד. הגינון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מדברי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').                  ה. תכנון המגרשים, הדרכים והשצ"פים יהיו בהתאם לנתיבי הניקוז בנספח הניקוז.                  ו. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם לסעיף 12.2.2 להוראות תמ"א 35.                  ז. לאורך צידי המדרכות הציבוריות או שבילים המיועדים להולכי רגל יש להתקין פחי אשפה. נפח פחי האשפה לא יקטן מ-40 ליטר. מומלץ כי לאורך המדרכות הציבוריות יותקנו פחי אשפה במרחק שלא יעלה על 100.0 מ' בין סל רחוב אחד למשנהו. באזורים בהם תתבצע פעילות אינטנסיבית כמו גנים ציבוריים (אזורי פעילות פארקים ושצ"פים) אזורים מסחריים ומוסדות ציבור, יש להתקין את סלי הרחוב בצורה שכל אחד ישרת שטח פעילות של כ-150 מ"ר. איפיון וסוג סלי הרחוב יקבעו ע"י המהנדס.                  ח. מומלץ לתכנן בשטח התוכנית כ-15 מרכזי מיחזור ציבוריים לפחות כאשר בכל מרכז תהיה אפשרות לבצע מיחזור של מרכיבי מיחזור כמו נייר, אריזות, זכוכית, קרטון ועוד ע"פ החלטת מהנדס המועצה. שטח כל מרכזי מיחזור כ-20 מ"ר (מותנה במספר מרכיבי המיחזור וסוג כלי האצירה, תדירות הפינוי ונפח כלי האצירה). כל מרכזי המיחזור יוקמו ע"פ ההנחיות לתכנון והקמה של עמדות אצירה שהוצגו בנספח הפסולת הצורף לתוכנית זו.                  ט. צנרת מים 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, תניות מרוצפות, שצ"פים ובמקרים קיצוניים דרך או בחציות דרך כבישים. מערכת המים המתוכננת תכלול נקודות דיגום, לשם בדיקת איכות המים ונקודות ריקון אשר תמוקמה במקומות הנמוכים.                  י. מערכת הביוב בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים, קווי ביוב יונחו בהתאם לדרישות משרד הבריאות מאספי ביוב עירוניים יונחו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רוס 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,</p>

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ועומק הצינור יאפשר את עיבוד הקרקע.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה המחייב לעת מתן היתר בניה.                  ב. חניות לאורחים יתוכננו עפ"י 30% (3 מקומות חניה על כל 10 יח"ד)</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. חיבור התשתיות - ביוב, מים יהיו באישור מח' מים וביוב בעירייה ובאישור הרשויות המוסמכות.                  ב. ביוב:                  1. עפ"י נספח ביוב המהווה חלק מהתכנית.                  2. ההתחברות של כל מבנה תהייה באישור מהנדס המועצה.                  ג. מים:                  1. רשת המים באישור מהנדס המועצה ורשות המים.                  2. לכל יחידות דיור יותקן מד מים.                  ד. תקשורת: בשכונה תבוצע הכנה לתשתיות באישור מהנדס המועצה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תשתית החשמל מתח גבוה תהיה עילית כולל שנאים על עמודי חח", תשתית חשמל מתח נמוך וחל"ב תהיה תת קרקעית. תשתית מאור רחובות תהיה תת קרקעית. תשתית בזק תהיה תת קרקעית. תשתית טל"כ תהיה תת קרקעית.                  ב. שטח למעבר קווי חשמל                  ב.1 שטח הקרקע המוגדר כמעבר חשמל ברוחב המוגדר בתוכנית השונות מיועד למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחמים, מסומן בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע יעודי הקרקע עם ציון הרוחב.                  ב.2 מותר להשתמש בשטחים שמתחת לקווי חשמל עיליים בלבד לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות ועל פי הנחיות לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.                  ג. הוראות בינוי ופיתוח                  לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבה לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בים ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:                  מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות הן כדלקמן</p>	

6.6	חשמל
	<p>סוג קו חשמל רשת עילית</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>מרחק מציר עמוד</p> <p>ד. אין לבנות בניינים 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 החשמל מחוז דרום.</p> <p>ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>ו. מרחק קווי חשמל ומתקני חשמל והיתרי בניה ינתנו על פי תקנות קרינה בלתי מיננת והיתרי סווג התקפים בנדון.</p>

6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>

6.8	איכות הסביבה
	<p>לכלל הפעילויות ובפרט למסחר</p> <p>1. חומרים מסוכנים:</p> <p>לא תותר כל פעילות אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר פעילות אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>2. אחסון:</p> <p>2.1 לא תותר כל פעילות המשמשת לאחסון של חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה, פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.</p> <p>3. מים ושפכים:</p> <p>3.1 לא תותר כל פעילות בה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית למבנה.</p> <p>3.2 יותר שימוש רק לפעילות העומדת בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא חרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות בשכונה:</p> <p>כמות: פעילות "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עברה לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.</p> <p>איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מפעילות אחרת נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p>

6.8	איכות הסביבה
	<p>4. איכות אויר:</p> <p>לא תותר פעילות אלא כאשר היא עומדת בדרישות הבאות:</p> <p>4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.</p> <p>4.2 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת לפגוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>5. פסולת מוצקה:</p> <p>תותר פעילות אשר במהלכה לא נוצרת פסולת למעט:</p> <p>5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים.</p> <p>5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים).</p> <p>6. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.</p> <p>בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:</p> <p>בשעות היום (06:00-19:00) עד DBA 45.</p> <p>בשעות הלילה (06:00-19:00) לא יעלה על רעש הרקע.</p>
6.9	<p><b>ניקוז</b></p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז השכונה יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהיה והחדרה מקומית בשטחים מגוונים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ד. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ה. שצ"פים מגוונים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ט. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות ניקוז שקמה בשור לנספח הניקוז הנלווה לתכנית המתאר לשכונה.</p> <p>יא. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכות הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p>

6.9	<b>ניקוז</b>
	<p>יב. מערכת הניקוז בשכונה תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוונים.</p> <p>יג. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>יד. בעת התכנון המפורט, תיבחן אפשרות להוספת ניקוז תת קרקעי בצידי כבישים ראשיים בלבד.</p>
6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. עמידה בהנחיות תמ"מ 23/14/4 לענין מקלטי אבי"כ.</p>
6.11	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>במקום במסומן בתשריט זיקת הנאה, ישמש למעבר רכב חקלאי ותפעולי עבור החממות החקלאיות הנמצאות מדרום מזרח לתוכנית זו. זיקת הנאה זו תירשם בפנקס המקרקעין בהתאם להוראות החוק.</p>
6.12	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>
6.13	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.14	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	<p>ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים עפ"י עניין.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

--

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> לובה קנובל	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב 500107206		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> לובה קנובל	<b>סוג:</b> מדינה כללי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב 500107206		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500100797		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אריקה לאוב	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994		