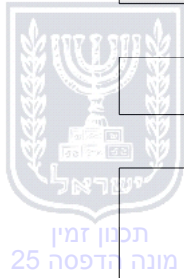


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0504910

תל שבע - הגדלת זכויות בניה במרקם הקיים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
דרום  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תל שבע הוא ישוב הקבע הבדואי הראשון שהוקם בנגב. החל מסוף שנות השישים אושרו בתחום השיפוט תל שבע תכניות מפורטות לשכונות שלמות. התכניות מקנות זכויות בניה (שטח עיקרי) של 30-60% למגרש מגורים עבור מבנה מגורים אחד או שניים ותכסית של 30-40%. בנוסף קובעות התכניות קווי בנין, גובה מבנים, שטחי שירות וכד'.

יצוין, כי בשנת 2011 אושרה תכנית מתאר חדשה לתל שבע שמטרתה בין היתר שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסייה וצרכיה במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני.

התכנית הנוכחית הינה למרקם הקיים של הישוב והיא אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות, אלא מוסיפה זכויות במגרשי מגורים ובמגרשים למבני ציבור. התכנית אינה משנה יעודי קרקע בתכניות מאושרות, פרט לשכונה מס' 1 (השכונה הותיקה) בה נקבע בתכנית שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' (עקב הגדלת צפיפות); לשכונות 11, 13, 20, והצפונית (39), בהם נקבעו שינוי יעוד למספר מגרשים מיעוד מגורים, ליעוד מבנים ומוסדות ציבור; ולמתחמים 1 ו-3 (תכניות בהכנה), שחלק משטחם צורף לתכנית זו, כדי ליעד שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור (בתי ספר וגני ילדים) לטובת תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית זו.

התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ומספר יחיד המותרות בכל מגרש במרקם הקיים: מגרשים ששטחם בין 450-800 מ"ר - 3 יחיד, בין 800-1,000 מ"ר - 4 יחיד; בין 1,000-1,300 מ"ר - 5 יחיד; ומגרשים ששטחם עד 450 מ"ר ומעל 1,300 מ"ר בהתאם לתכניות המאושרות וללא שינוי בתכנית זו. כמו כן הוגדלו זכויות הבניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

במסגרת הכנת התכנית נבחן כושר הנשיאה של הישוב לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, חניה ותשתיות מים וביוב. הבדיקה נערכה מתוך הנחה שכל יחידות הדיור האפשריות בישוב יבנו (כולל כל השטחים המאושרים בתכנית המתאר) וכן בתרחישים של תוספת של 100%, 70% ו-60% מתוספת הבניה המירבית האפשרית במרקם הקיים - יחיד מאושרות שטרם נבנו (כ-600) ונוספות שתכנית זו מאפשרת (כ-4,570). המסקנה של הבדיקה הובילה לשינוי יעוד במסגרת תכנית זו, של מגרשי מגורים מאושרים בשטחה ושטחים הסמוכים אליה, ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, בהיקף של 64.1 דונם, ב-8 תאי שטח, כדי שיוכלו לשמש לבתי ספר, גני ילדים ומעונות. בכך נותנת התכנית מענה מלא לצורכי הציבור של ישוב בהיקף של כ-16,200 יחיד (כ-84,300 נפש). מספר זה מייצג ישוב הגדול למעלה מפי 4.5 מכיום (כ-18,400 נפש) בו מומשו כל יחידות הדיור המאושרות במרקמים הקיימים וכ-70% מתוספת הזכויות התיאורטית האפשרית במרקם הקיים על פי תכניות מאושרות ועל פי תכנית זו. בשטחי הציבור הפתוחים אין מחסור ופתרונות תחבורה, חניה ותשתיות אינם צריכים פתרון סטאטוטורי, אלא רק השקעת משאבים כספיים בשלבים, במקביל לגידול האוכלוסייה בפועל בישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תל שבע - הגדלת זכויות בניה במרקם הקיים

מספר התכנית 652-0504910

**1.2 שטח התכנית** 4,920.844 דונם

**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
קואורדינאטה X	186577
קואורדינאטה Y	572881

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע			

שכונה 1-16, 18, 20, 26, 36-39

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500000	לא מוסדר	חלק		999
500004	לא מוסדר	חלק		999
500005	לא מוסדר	חלק		999
38558	מוסדר	חלק		49
39729	מוסדר	חלק	20, 27, 29	7, 14, 17, 23-24
100058/2	מוסדר	חלק		1, 8
100058/4	מוסדר	חלק		1-2
100058/7	מוסדר	חלק	3, 7	4
100059/1	מוסדר	חלק	1	2
100060/3	מוסדר	חלק		1-3
100168/1	מוסדר	חלק		20
100396	מוסדר	חלק	10-31, 37-45, 47-51, 53-65, 74-76	2-9, 32-36, 46, 52, 66-73
100397	מוסדר	חלק	3-9, 11-16, 24-30, 32-72, 74-80	2, 10, 17-23, 31, 73
100400	מוסדר	חלק		34-35, 37, 40, 51
100727	מוסדר	חלק		1
100728	מוסדר	חלק		1
100729	מוסדר	חלק		1
100730	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		1
500003	לא מוסדר	כל הגוש	999	
100059/2	מוסדר	כל הגוש	1, 5, 8	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100398	מוסדר	כל הגוש	2-82	
100399	מוסדר	כל הגוש	2-53	
100534	מוסדר	כל הגוש	2-76	
100746	מוסדר	כל הגוש	1	
100747	מוסדר	כל הגוש	1	
400047	מוסדר	כל הגוש	1	
400048	מוסדר	כל הגוש	1	
400208	מוסדר	כל הגוש	1	
400321	מוסדר	כל הגוש	1	
400322	מוסדר	כל הגוש	1	
400588	מוסדר	כל הגוש	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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר שבע, בני שמעון, עומר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2016	9334	7327	תכנית זו כפופה לתכנית 24/08/2016 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	א / 23 / 172 / 02 / 52
14/11/2004	452	5343	תכנית זו כפופה לתכנית 14/11/2004 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	14 / 172 / 02 / 7
01/12/2011	978	6329	תכנית זו כפופה לתכנית 01/12/2011 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
12/12/2007	898	5748	תכנית זו כפופה לתכנית 12/12/2007 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	18 / 172 / 02 / 7
10/03/2008	2230	5784	תכנית זו כפופה לתכנית 10/03/2008 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	20 / 172 / 02 / 7
26/01/2011	2247	6193	תכנית זו כפופה לתכנית 26/01/2011 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	22 / 172 / 02 / 7
06/08/2013	7308	6640	תכנית זו כפופה לתכנית 06/08/2013 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	26 / 172 / 02 / 7
03/11/1994	549	4258	תכנית זו כפופה לתכנית 03/11/1994 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	5 / 172 / 02 / 7
25/05/1995	3396	4307	תכנית זו כפופה לתכנית 25/05/1995 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	6 / 172 / 02 / 7
27/05/1991	2599	3881	תכנית זו כפופה לתכנית 27/05/1991 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	381 / 03 / 7

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
404 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /404 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4456	471	14/11/1996
16 /172 /02 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /02 /172 /16 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5570	4767	28/08/2006
137 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /137 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	1424	665	04/01/1968
211 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /211 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2655	2352	04/09/1980
290 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /290 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2699	1265	26/03/1981
1 /290 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /290 /1 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3678	3633	09/07/1988
352 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /352 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3669	3355	15/06/1989
1 /352 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /352 /1 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5302	3040	02/06/2004
370 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /370 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3702	4340	29/09/1989
1 /370 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /370 /1 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5647	2220	29/03/2007
א /2 /376 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /376 /2 /א למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6491	742	01/11/2012
378 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית /7 /03 /378 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3773	3078	11/06/1990



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 378 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / 3 / 378 / 03 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4434	4349	08/08/1996
4 / 378 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / 4 / 378 / 03 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4701	723	23/11/1998
2 / 381 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / 2 / 381 / 03 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5633	1790	26/02/2007
469 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / 469 / 03 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5485	1398	25/01/2006
168 / במ / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 168 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4232	4318	21/07/1994
169 / במ / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 169 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4236	4547	04/08/1994
174 / במ / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 174 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4247	189	18/09/1994
191 / במ / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 191 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4448	174	13/10/1996
57 / במ / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 57 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3904	3209	18/07/1991
1 / במ / 57 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 / במ / 1 / 57 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4340	83	12/10/1995

**הערה לטבלה:**

כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה או פוגעת בקווי בנין מצומצמים יותר שנקבעו בתכניות מאושרות.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב פרשה טכנית	15/08/2017	צביקה רוון	17/11/2016	10		מנחה	ביוב
לא		07/05/2017	אלביר אנדריא	08/11/2016	23		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		27/04/2017	רן חקלאי	15/01/2017	19		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15/08/2017	צביקה רוון	15/08/2017		1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח רקע- אורתופוטו ממועד הפקדת התכנית. תצלום אויר מתאריך 21.9.17.	10/12/2017	עמי אלקבץ	15/11/2017	1	1: 5000	רקע	מבנים קיימים
לא		15/08/2017	צביקה רוון	15/08/2017		1: 5000	מנחה	מים
לא		17/09/2017	עמוס ברנדייס	14/09/2017		1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, מדינה כללי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25**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	עמוס ברנדייס	00084955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos-br@inter.net.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@inter.net.il
תנועה דרכים	יועץ	אלביר אנדריא	514024967	אופק הנדסת תנועה	הוד השרון	החרש	4	04-9530444	04-9931341	albert@ofec-eng.co.il
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי- כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	ran@u-haklai.co.il
מים וביוב	יועץ	צביקה רוזן	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water-engineers.co.il



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 25

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'.

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 להגדלת זכויות בניה וקביעת מספר יח"ד מירבי המותר לבניה במגרשים למגורים בשכונות 1-16, 18, 20, 26, 36-39, בישוב תל שבע ותוספת זכויות בניה למבני ציבור בישוב וכן קביעת מגרשים חדשים למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה במגרשי המגורים ובמגרשים למבני ציבור.
- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' בשכונה מס' 1.
- שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת מס' יח"ד מירבי למגרשי מגורים.
- קביעת גובה מירבי לבנייני מגורים ולמבני ציבור.
- קביעת תכנית בינוי מרבית.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות ותנאים ליישום התכנית ולמתן היתר בניה.
- קביעת שלביות לביצוע התכנית.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51 - 54, 56 - 61
מבנים ומוסדות ציבור	70 - 77
מגורים ב'	1 - 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

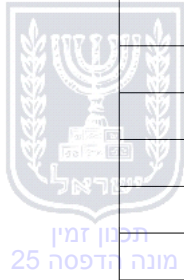
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	4,741,182.84	96.35
מגורים א'	125,747.38	2.56
מגורים א' - מתארי	12,357	0.25
מגורים ב'	5,586.31	0.11
קרקע חקלאית	12,008	0.24
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	23,962.27	0.49
<b>סה"כ</b>	<b>4,920,843.8</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,741,182.49	96.35
מבנים ומוסדות ציבור	64,186.94	1.30
מגורים ב'	115,474.42	2.35
<b>סה"כ</b>	<b>4,920,843.85</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות.</p> <p>ג. שיג.</p> <p>ד. חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית.</p> <p>ה. חזית מסחרית במגרשים בהם היא מותרת על פי תכניות מאושרות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>מגרשי מגורים בכל תחום התכנית</p> <p>1. מספר יחידות דיור מותרות:</p> <p>במגרשים בשטח של עד 450 מ"ר בהתאם לתכניות מאושרות. ללא שינוי בתכנית זו.</p> <p>במגרשים בשטח של 450-800 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד.</p> <p>במגרשים בשטח של 800-1000 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד.</p> <p>במגרשים בשטח של 1000-1300 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד.</p> <p>במגרשים בשטח הגדול מ- 1,300 מ"ר בהתאם לתכניות מאושרות. ללא שינוי בתכנית זו.</p> <p>2. שטחי שירות מותרים במגרש (כחלק מהזכויות המפורטות בטבלה 5):</p> <p>-מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>-מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד. יבנה כחלק מהבנין העיקרי, או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד יחד. ניקוזי הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>-חניה מקורה - עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.</p> <p>-שטחי שירות נוספים על פי כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים.</p> <p>3. קווי בנין:</p> <p>א. תותר בנייה בקו בנין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</p> <p>ב. יותר קו בנין קדמי וצידי 0 לקירוי חניה על קרקעית. ניקוזי הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. קוי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבנין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת, תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקוי הבנין האחורי והצידיים בלבד, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. זאת בתנאי שבחן את כל ההשלכות ביחס למגרשים הגובלים, תשתיות קיימות, עצים קיימים וכדומה. חריגה תותר בכל מקרה בכפוף להשאר 15% משטח המגרש מוגן ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית.</p> <p>ד. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבנין מ- 5 מ' ל- 3 מ', בכפוף לשיקול דעת של מהנדס הועדה, לאחר שבחן את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס למגבלות קוי הבנין. קוי הבנין הנוספים (צידיים/ אחוריים) יהיו 3 מטר במגרשים אילו. בכל מקרה בו נדרשת קביעת קו הבנין הקדמי, תחשב החלטת מהנדס הועדה</p>

4.1

מגורים ב'

כהחלטה סופית בענין.

ה. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו), ומשמשים למגורים, מעבר לקוי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית, על-פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים, ובצירוף תצלום אויר מיום 21.9.17 המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ויעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת חריגה לפי סעיף זה. ו. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ה' לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדויות והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום. ז. לא יינתן היתר לחריגה מקוי בנין לפי סעיף ה' לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר. ח. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

4. חניה:

א. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.  
 ב. יותר פתרון חניה בתת הקרקע.  
 ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.  
 ד. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.  
 ה. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.

5. שיג:

א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.  
 ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.  
 ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.  
 ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.  
 ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.  
 ו. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.

6. מרתפים:

יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע של הבנין (קונטור הקומה) וללא חריגה מקוי בנין המוגדרים בתכנית זו. במרתפים יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וכדומה. כמו כן יותר שימוש זמני כשטח ציבורי פתוח, כולל בניית מיתקני ומגרשי ספורט, או כל שימוש אחר המותר בשצ"פ.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם מתקני ומערכות תשתית.</p> <p>ג. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתית אחרת.</p> <p>ד. מקלט ציבורי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>כניסות - הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצ"פים והשבילים הצמודים להם.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חדרי טרנספורמציה ותשתיות הנדסיות בתחום המגרשים :</p> <p>1. על מתקני תשתית הנדסיים יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.</p> <p>2. המיקום של המתקן יסומן במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קווי בנין :</p> <p>קו בנין קדמי - 5 מ', קו בנין צידי - 3 מ', קו בנין אחורי - 3 מ'. במגרשים פינתיים יחשבו שני קווי הבניין הפונים לרחובות הגובלים כקידמיים ושני האחוריים כצידיים.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p>
ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>
ז	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש</p>





4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר.</p> <p>3. גובה מירבי של קיר יהיה 1.20 מ' ומעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס הרשות. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>4. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.</p> <p>5. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>7. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>8. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>9. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>10. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>11. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>
ח	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר מבני קהילה בשטח בתי הספר, מעונות היום והגנים, בנוסף לשימוש הציבורי העיקרי, כדי תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>לייעל את השימוש בקרקע בשטחים אלו גם בשעות ובמועדים שאחרי שעות הלימודים. שימושים נלווים כגון: מרכזים קהילתיים, אולמי מופעים, ספרייה ציבורית, גינות וכד', יהוו תמיכה בפעילות בית הספר והגנים ויעשירו אותה. עירוב השימושים כאמור, חשוב שייעשה תוך הקפדה על כניסות נפרדות ובתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית ויינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר ומעונות היום.</p>
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. כל השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות, בכל יעוד קרקע בתחום התכנית.</p> <p>ב. במגרשי מגורים יותרו גם שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות, שיג, חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית.</p> <p>ג. חזית מסחרית במגרשים בהם היא מותרת על פי תכניות מאושרות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>יחולו ההוראות התקפות ערב אישורה של תכנית זו, למעט תוספת זכויות בנייה, קווי בניין וגובה בנייה, כמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> מגרשי מגורים בכל תחום התכנית</p>

1. מספר יחידות דיור מותרות:

במגרשים בשטח של עד 450 מ"ר בהתאם לתכניות מאושרות. ללא שינוי בתכנית זו.  
 במגרשים בשטח של 450-800 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד.  
 במגרשים בשטח של 800-1000 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד.  
 במגרשים בשטח של 1000-1300 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד.  
 במגרשים בשטח הגדול מ-1,300 מ"ר בהתאם לתכניות מאושרות. ללא שינוי בתכנית זו.

2. שטחי שירות מותרים במגרש (כחלק מהזכויות המפורטות בטבלה 5):

-מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.  
 -מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד. יבנה כחלק מהבנין העיקרי, או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד יחד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.  
 -חניה מקורה - עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.  
 -שטחי שירות נוספים על פי כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים.

3. קווי בנין:

א. תותר בנייה בקו בנין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.  
 ב. יותר קו בנין קדמי וצידי 0 לקירוי חניה על קרקעית. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.  
 ג. קוי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבנין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת, תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקוי הבנין האחורי והצידיים בלבד, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. זאת בתנאי שבחן את כל ההשלכות ביחס למגרשים הגובלים, תשתיות קיימות עצים קיימים וכדומה. חריגה תותר בכל מקרה בכפוף להשאר 15% משטח המגרש מגונן ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית.  
 ד. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבנין מ-5 מ' ל-3 מ', בכפוף לשיקול דעת של מהנדס הועדה, לאחר שבחן את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס למגבלות קוי הבנין. קוי הבנין הנוספים (צידיים/ אחוריים) יהיו 3 מטר במגרשים אילו.  
 בכל מקרה בו נדרשת קביעת קו הבנין הקדמי, תחשב החלטת מהנדס הועדה כהחלטה סופית בענין.

ה. במקומות בהם חורגים בנינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ-50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו), ומשמשים למגורים, מעבר לקוי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית, על-פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים, ובצירוף תצלום אויר מיום 21.9.17 המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ויעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת חריגה לפי סעיף זה.

ו. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף ה' לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדויות והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.



ז. לא יינתן היתר לחריגה מקווי בנין לפי סעיף ה' לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר.

ח. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

4. חניה:

א. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. יותר פתרון חניה בתת הקרקע.

ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.

ד. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

ה. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.

5. שיג:

א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.

ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.

ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.

ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.

ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

ו. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.

6. מרתפים:

יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע (קונטור הקומה) ללא חריגה מקוי בנין המוגדרים בתכנית זו. במרתפים יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.

7. דרכים:

כל הדרכים המאושרות בתחום תכנית זו, ניתן יהיה להוציא עבורם היתרי בניה או סלילה מכוח התכניות המאושרות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי
															מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
5	3	3	3	1	5	22		60	230			30	200	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
5	3	3	3	1	4	15	(1)	50	100			12	88	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
5	3	3	3	1	5	22		60	230			30	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	1	4	16	(1)	60	150			15	135	מגורים ב'	מגורים ב'		

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

הערה ברמת הטבלה:

- תכנית זו רק מוסיפה ואינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית תקפות. אין שינוי בזכויות הבניה במגרשים ביעוד שאינו למגורים או למוסדות ציבור, או במגרשי מגורים הקטנים מ- 450 מ"ר והגדולים מ- 1,300 מ"ר. עליהם ימשיכו לחול הזכויות וההוראות על פי התכניות המאושרות.
- במבני המגורים מותרות 3 קומות מלאות ועוד קומה נוספת נסוגה חלקית (3 מ' לפחות בחזית הקדמית), או חדר בעליית גג. כמו כן מותרת בליטת פיר מעלית.
- זכויות הבניה כוללות גם את זכויות הבניה לחזיתות מסחריות בתכניות מאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר יחידות הדיור המותרות במגרש נקבע בהתאם לגודלו, כרשום בפרק 4.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p>יחולו הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל תא שטח / מגרש ביום אישור תכנית זו, ו/או עפ"י הנחיות מרחביות מאושרות.</p>								
6.2	<b>תכנית בינוי</b>	<p>לבקשה להיתר בניה במגרש מגורים תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה ותכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית בינוי להבטחת מיצוי זכויות בניה.</li> <li>2. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם.</li> <li>3. קביעת מיקום והגישה אל שטחי הבניה ו/או שטחי החניה. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.</li> <li>4. קביעת מיקום השטחים הפנויים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח וכד'.</li> <li>5. הבטחת גישה נוחה ובטיחותית לדיירים.</li> <li>6. נטיעת עצים.</li> <li>7. פתרונות ניקוז והחדרת מי נגר.</li> </ol>								
6.3	<b>חניה</b>	<p>מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>								
6.4	<b>חשמל</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה חדשים יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו על עמודי חח"י. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</li> </ol> <table border="1" data-bbox="654 1478 1257 1702"> <tr> <td>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</td> <td>מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</li> <li>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.</li> <li>ד. 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 המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</li> <li>ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</li> <li>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים</li> </ol> </li> </ol>	סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו	מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'		מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'		מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'	
סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו	מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'									
מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'										
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'										
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'										

6.4	חשמל	
	<p>קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ז. מיקום שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באיזור העבודה.</p> <p>3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות חדשה תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>4. תקשורת - כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.</p>	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>ביוב:</p> <p>קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באמצעות חיבור למט"ש באר שבע באישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>לפחות 15% מתוך שטח המגרש הכולל למגורים, יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה כלל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>מים:</p> <p>הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה או תאגיד המים.</p>	



6.6	סטיה ניכרת	
	<p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	



6.7	פיתוח סביבתי	
	<p>על בעלי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה יהיו אחראיים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>תנאים להיתר בנייה במגרשי המגורים</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המירבי המותר</p>	



<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.</p> <p>3. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>4. פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>5. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של הישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.</p> <p>6. הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.</p> <p>7. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה.</p> <p>9. התחייבות היזם לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר והעברתו לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>10. היתר לתוספת בניה יותנה בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>11. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע.</p> <p>12. בקשה להיתר לתוספת מרתף למבנה קיים תהיה מלווה בחו"ד מהנדס לאי פגיעה ביסודות המבנה הקיים.</p> <p>13. תנאי להוצאת היתר בניה לבינוי מעל גובה 24 מטרים, יהיה בתאום עם משרד הביטחון.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנושא מים	בנושא מים
	א. עד הוצאת היתר בניה ל- 457 יח"ד מכוח תכנית זו.	א. מעקב ובקרה אחר הוצאת היתרים מכוח תכנית זו, ע"י הועדה המקומית.
	ב. הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 457	ב. הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	יח"ד מכוח תכנית זו.	ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	<p>בנושא ביוב</p> <p>א. עד הוצאת היתרי בניה ל- 4,230 יח"ד, מכוח תכניות מאושרות בכלל הישוב.</p> <p>ב. הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 4230 יחידות דיור מכוח תכניות מאושרות בכלל הישוב.</p> <p>ג. הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 5770 יחידות דיור מכוח תכניות מאושרות בכלל הישוב.</p> <p>ד. הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 807 יח"ד נוספות על הקיים בשכונות 1, 3, 4, 5, 7, 18, 36, 39, ובמתחם 1.</p> <p>ה. הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 1923 יח"ד נוספות על הקיים בשכונות 1, 3, 4, 5, 7, 18, 36, 39, ובמתחם 1.</p>	<p>בנושא ביוב</p> <p>א. מעקב ובקרה אחר הוצאת היתרים מכוח תכנית זו, ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביצוע שדרוג מכון שאיבה ראשי לסניקת השפכים לב"ש או לחילופין החלפת קו הסניקה לקו גרביטציוני בקוטר מתאים עד לחיבור למערכת השפכים של באר שבע, או פתרון אחר בהתאם לאישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ג. הגדלת קו הסניקה או החלפתו לקו גרביטציוני בקוטר מתאים עד לחיבור למערכת השפכים של באר שבע, או פתרון אחר בהתאם לאישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ד. הגדלת קוטר קו סניקה ממכון שאיבה צפוני.</p> <p>ה. שדרוג מכון שאיבה צפוני.</p>
3	<p>בנושא דרכים</p> <p>הוצאת היתרי בניה למגורים מעבר ל- 6,370 יחידות דיור מכוח תכניות מאושרות בכלל הישוב.</p>	<p>בנושא דרכים</p> <p>א. סלילת דרך לאום בטין- בהתאם למופיע בתכנית 652-0279349, אשר תאפשר כניסה נוספת לתל שבע.</p> <p>ב. תיאום הדרך עם רכבת ישראל וחברת נתיבי ישראל.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית מיד עם אישורה.