

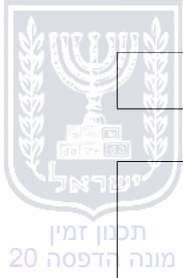
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0589192

מבנים ומוסדות ציבור שכונה 1 תל שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה במרכז היישוב תל שבע, על ציר הכניסה הראשי, בו ממוקמים בנייני המועצה, בתי ספר, מתנ"ס, שוק עירוני, מבני מסחר ועוד.  
תכנית זו תואמת לתוכנית המתאר המאושרת של תל שבע ומשנה ייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך' ליעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' שישרתו את כלל הישוב, תכנית זו מפרטת את השימושים וזכויות הבניה להקמת מבני חינוך, דת, בריאות, תרבות וקהילה ופנאי וספורט הנדרשים ליישוב.  
כמו כן התכנית משנה ייעוד מפורט שטח לתכנון בעתיד למגורים, לטובת הסדרה במקום וזאת על ידי הגדרת 2 מגרשים למגורים א' בצפיפות של 5 יח"ד לדונם, מגרשים אלה מהווים רצף לשכונת המגורים הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבנים ומוסדות ציבור שכונה 1 תל שבע

652-0589192

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

12.147 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	186425
קואורדינאטה Y	573015

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם מבני ציבור במרכז תל שבע על ציר הכניסה הראשי.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			תל שבע

שכונה שכונה 1

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק		9999

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
584 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 584 ממשיכות לחול.	1424		04/01/1968
5 / 172 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 5 ממשיכות לחול.	4258	549	03/11/1994
137 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 137 ממשיכות לחול.	1424	665	04/01/1968
15 / 172 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172. הוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172 תחולנה על תכנית זו.	6329	978	01/12/2011
267 / 03 / 7	ללא שינוי		2649	2209	07/08/1980



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 07 19/12/2018	אריקה לאוב	19/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	10: 20 26/12/2018	אריקה לאוב	26/12/2018	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ תל שבע	תל שבע	(1)		08-6293912	08-6293952	apinits54@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.מ תל שבע.

**1.8.2 יזם**

**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	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 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	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און ליין מדידות והנדסה	לקיה	(1)		050-8772669		yaser_gm@w alla.co.il

(1) כתובת: שכ' 6 בית 3 ת.ד 185.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**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
שיג	מבנה לאירוח מסורתי

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 למבנים ומוסדות ציבור בשכונה 1, במרכז היישוב וקביעת שני מגרשים למגורים לטובת 6 יח"ד במגרשים 201 ו 202.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ביעודי הקרקע:

- מיעוד דרך ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- מיעוד שטח לתכנון בעתיד ליעוד מגורים א'.
- מיעוד שצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- מיעוד שטח לבנייני ציבור ליעוד דרך.
- ב. קביעת יחידות דיור
- ג. הוראות לביטול דרך.
- ד. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	201
זיקת הנאה	מגורים א'	201
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	מגורים א'	202, 201
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	דרך מוצעת	1101
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,900	15.64
שטח לבניני ציבור	6,182	50.89
שטח לתכנון בעתיד	1,513	12.46
שטח ציבורי פתוח	2,552	21.01
<b>סה"כ</b>	<b>12,147</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,900.45	15.64
דרך מוצעת	82.37	0.68
מבנים ומוסדות ציבור	8,651.21	71.22
מגורים א'	1,513.38	12.46
<b>סה"כ</b>	<b>12,147.41</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. בשטחי השירות למגורים יותרו: ממ"ד, מחסן, חניה, לרבות חניה תת קרקעית לכל יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. מחסן, יבנה כחלק מהבניין העיקרי או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד יחד. לא יותרו פתחים בקו בניין 0, ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>2. קווי בנין</p> <p>א. קוי הבניין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבניין המותרים מעל הקרקע, על-פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקווי הבניין האחורי והצידיים בלבד, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. זאת בתנאי שבחן את ההשלכות ביחס למגרשים הגובלים ותשתיות קיימות. חריגה תותר בכל מקרה בכפוף להשארת 15% משטח המגרש מגונן ללא חניה מתחתיו. בקו בניין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה תת קרקעית.</p> <p>3. חניה</p> <p>א. כל מגרש יחויב בחניה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא שותפות חונה.</p> <p>ג. החניה תהיה מקורה</p> <p>ד. יותר פתרון חניה בתת הקרקע.</p> <p>ה. ניקוז גג החניה יהיה לתוך המגרש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי רגל.</p> <p>4. שיג</p> <p>א. השיג יהיה חלק ממבנה המגורים, בתוך קוי הבניין המותרים. לשיג תתאפשר כניסה נפרדת.</p> <p>ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>ג. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז גג אל מגרשי שכנים גובלים</p> <p>ד. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.</p> <p>ה. הגובה המירבי הוא 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. שטחו יחשב כשטח עיקרי.</p> <p>ו. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5. מרתפים</p> <p>יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מקווי בנין המוגדרים בתוכנית. במרתפים יותרו חניות תת קרקעיות. ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>6. גדרות</p> <p>א. יותרו גדרות עד 1.5 מ'.</p> <p>ב. בתאי השטח הגובלים עם השטחים הציבוריים הפתוחים תחויב הקמת גדר בגבולות תא השטח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	<p>הקידמי או אחורי או הצידי על-פי עניין.</p> <p>7. הנחיות בניה</p> <p>א. לא תותר קומת עמודים</p> <p>ב. מערכות טכניות בבנים יוסתרו ויפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ד. תותר כניסה נפרדת מחזית המגרש לכל יחיד</p> <p>ה. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם לרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות תשתית (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ו. זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו חלק מכלל זכויות הבניה המותרות.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>במגרש 201, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור לעוגן על-ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת כדוגמא: גנים, מתנ"ס, מרכז מורים, תחנה לאם ולילד, מרכז לגיל הרך, היכל תרבות, מעון לקשיש וכד'.</p> <p>יותר שימושים נלווים המשרתים את התכליות הנ"ל: תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, חניות, מבנים טכניים, מתקני ספורט, דרכים פנימיות, גינון, גדרות ושערים (גם על קו 0 לדרכים), מצללות, ביתן שומר וכל הנדרש לצורך מימוש מוסדות ציבור.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בכפוף להנחיות מרחביות המאפשרות לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>עד לאישור הנחיות מרחביות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ב. ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים עירוניים, בכפוף לתכנית בינוי שתוגש למגרש כולו.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש לתנועה כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש לתנועה כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות על ותת-קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 3	16		50	125	12500			2500	10000	1500	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	1	4 (5)	16	4	3	50	100		37 (4)	42 (3)	621 (2)	700	202, 201	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
(1)	(1)	(1)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(6)	(1)	202, 201	מגורים א'	מגורים א'

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) כמסומן בתשריט.
- (2) כולל שיג בגודל 50 מ"ר.
- (3) א. יותר ניוד שטחי שירות מתת הרקקע אל על הקרקע ולהפך. ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על 84 מ"ר.  
ב. שטחי שירות לממ"ד יחושבו עד 12 מ"ר ליח"ד  
ג. שטחי שירות למחסן יחושבו עד 8 מ"ר ליח"ד.  
ד. שטחי שירות לחניה מקורה עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.
- (4) א. יותר ניוד שטחי שירות מתת הרקקע אל על הקרקע ולהפך. ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על 79 מ"ר.
- (5) מותרות 3 קומות מלאות ועוד קומה נוספת נסוגה חלקית (3 מ' לפחות בחזית קדמית) או בחדר עלית גג, כמו כן מותרת בליטת פיר מעלית..
- (6) כמסומן בתשריט.  
יותר קו בניין 0 למחסן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י המועצה המקומית, בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו, אשר תכלולנה את המתחם כולו או חלקים ממנו. התכניות יקבעו את מיקום המבנים, מערכת הדרכים, ניקוז, עיצוב נופי, מיקום גדרות, תשתיות, פילרים וכדומה.</p> <p>2. היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהא תכנית הסדרי תנועה וחניה, מאושרת ע"י רשות התמרור של המועצה המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כל מבנה ללא היתר בתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור נגישות מתו"ס.</p>
<b>6.2</b>	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>
	<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. :</p>





<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>המבנים יחוברו למערכת הביוב היישוב שפתרון הקצה שלה הינו מט"ש באר שבע המערבי.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>החניה תהיה בתוך המגרש, לכל הפחות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ציבורי במגרש מגורים מס 201, תירשם זיקת הנאה לשימוש הציבור במפלס הקרקע בספר רישום המקרקעין, כתנאי לאישור היתר הבניה.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט.	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.11</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	

<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.12</b>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.</p> <p>2. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם ל"חניה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20