

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0640227

עיבוי זכויות בניה למגורים ומבני ומוסדות ציבור, שגב שלום



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למרקם הבנוי הקיים של ישוב שגב שלום, אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות ואינה משנה יעודי קרקע בתכניות מאושרות. במועד עריכת התכנית מנתה אוכלוסיית היישוב הקיים כ- 9,500 נפש בכ- 1,700 יח"ד קיימות. יעד האוכלוסייה לשכונות העיר הקיימת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המצויה בהכנה הינו כ-18,000 נפש בכ-4,500 יח"ד. בנוסף לזאת מתוכנן פיתוח ממערב ליישוב הקיים עד נחל צאן וכן ממערב לנחל צאן עד כביש 40 לכ-30,000 נפש נוספים בכ-7,400 יח"ד.

מטרת תכנית זו הינה תוספת זכויות בנייה במגרשים קיימים ב- 8 שכונות בנויות בשגב שלום. התכניות המאושרות במרקם הקיים מקנות זכויות בניה (שטח עיקרי) של 30%-50% למגורים ותכנית של 40% עבור מבנה אחד או שניים במגרש.

תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה והגדלת צפיפות הנטו במגרשי המגורים המאושרים ל- 4 יח"ד לדונם, תוך קביעת הנחיות בדבר קווי בניין, תכנית בינוי ומס' קומות מקסימלי. מהלך זה עתיד לייעל את השימוש בקרקע ולאפשר תוספת יח"ד. בנוסף, מגדילה התכנית את זכויות הבנייה המותרות במגרשים המיועדים לצרכי חינוך וקובעת בהם הנחיות בדבר קווי בניין, תכנית בינוי, ומס' קומות מקסימלי.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של מבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, תשתיות מים וביוב ושטח ציבורי פתוח. בהתאם לזאת נקבעה שלביות המימוש לתוספת יחידות הדיור. הבדיקה נערכה מתוך הנחה כי כלל היחידות המאושרות (4,200, כולל שכונה ו שאינה כלולה בתכנית) ואלו שבתכנון (2,303, נחל צאן) יתממשו, בעת עריכת התכנית ביישוב ישנה קיבולת סטטוטורית מאושרת של 2,560 יח"ד שטרם נבנו. תכנית זו מאפשרת תוספת של 3,887 יח"ד במגרשי מגורים קיימים.

עיקרי שלביות הביצוע בתחומים השונים:

מבני ציבור:

ההיצע הקיים של מוסדות הציבור מסוגל לתת מענה לתוספת של 770 יח"ד. מעבר לזאת יש לחזור לדיון חוזר בועדה המקומית לבחינת מצב מוסדות החינוך בהתייחס למימוש שכונות נחל צאן ורמת צאן המצויות מחוץ לתחום התכנית.

מים:

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מכח תכנית זו הינו החלפת קו מים ראשי עד לבריכת המים. הוצאת היתר בניה מעבר ל 6,500 יח"ד בכל תחום היישוב הינו הקמת בריכת מים נוספת.

ביוב:

הוצאת היתר בניה בשכונות ב,ה,ז, מרכז הינו הגדלת המאסף המערבי של היישוב

תנועה:

בניה בניה למגורים מעל ל-500 יחידות דיור בתחום תכנית זו או מעל 1,500 יחידות דיור ביישוב כולו, לפי המוקדם מבין השניים, יהיה ביצוע הרחבת צומת הכניסה ליישוב על דרך 25, אלא אם כן ייתקבל אישור הועדה המחוזית.

תנאי למימוש זכויות למגורים מעל 70% המוקנות על פי תכנית זו, יהיה עריכת בה"ת מעודכן ליישוב בהסתמך על מיצוי 100% זכויות למגורים המוצעות בכלל תכניות המאושרות ליישוב ואישורו על ידי יועץ התנועה לועדה המחוזית ומשרד התחבורה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עיבוי זכויות בניה למגורים ומבני ומוסדות ציבור, שגב שלום

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0640227

3,097.441 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

X קואורדינאטה

184656

Y קואורדינאטה

567168

1.5.2 תיאור מקום

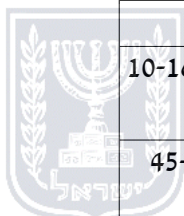
מועצה מקומית שגב שלום. שכונות א, ב, ג, ד, ה, ז, מרכז, 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	חדש רשום	חלק		1
39804	חדש רשום	חלק	4-62	2-3
39806	חדש רשום	חלק	2-46, 48	47
39836	חדש רשום	חלק	2-89, 91-93	90
39837	חדש רשום	חלק	2-7, 18-38, 46-85, 87-88, 90-94	86
39845	חדש רשום	חלק	2-138	139
39846	חדש רשום	חלק	2-21, 28-98, 100, 102-103	22-27, 99, 101
100427	חדש רשום	חלק	2-12, 16-32, 36-38, 41-139, 141-151	13-15, 33-35, 39-40, 140
100428	חדש רשום	חלק	2-116, 118-135	
100429	חדש רשום	חלק	2-40, 48-161	41-47
100780	חדש רשום	חלק	2-26, 35-100	27-34
100781	חדש רשום	חלק	2-9, 17-21, 27-28, 31-102	10-16, 22-26, 29-30
100782	חדש רשום	חלק	5-44, 67-233, 236-239, 241-242, 244-269	45-66, 234-235, 240, 243
100844	חדש רשום	חלק		61, 69, 71, 74
100845	חדש רשום	חלק		82
100847	חדש רשום	חלק		109
39755	מוסדר	חלק		9
39772	מוסדר	חלק		36, 54
39805	חדש רשום	כל הגוש	2-63	

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39835	חדש רשום	כל הגוש	2-109	
39844	חדש רשום	כל הגוש	2-75	
39847	חדש רשום	כל הגוש	2-157	
39848	חדש רשום	כל הגוש	2-107	
100430	חדש רשום	כל הגוש	2-91, 95-98, 100, 102, 104-118, 122-123	
100779	חדש רשום	כל הגוש	2-112	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

כל ההוראות שנקבעו בתכניות אחרות 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 מוקנות מכח תכנית תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 2500		13/11/2018	ארי כהן	10: 23 15/11/2018	גליון 1 מתוך 2	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 2500		13/11/2018	ארי כהן	10: 29 15/11/2018	גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		21/11/2018	אייל רבינוביץ	09: 12 21/11/2018	גליון מצב מאושר 1: 5000	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		21/11/2018	אייל רבינוביץ	09: 08 21/11/2018	גליון 1 מתוך 3, 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		21/11/2018	אייל רבינוביץ	09: 10 21/11/2018	גליון 2 מתוך 3, 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		21/11/2018	אייל רבינוביץ	09: 10 21/11/2018	גליון 3 מתוך 3, 1: 2500	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		20	02/10/2018	חיים פאלקוף	22: 14 02/10/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 5000		10/02/2019	אייל קראוס	18: 52 30/04/2019		לא
תנועה	מנחה		56	14/04/2019	אייל קראוס	14: 26 23/05/2019	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10000		16/09/2018	ליאור לוינגר	16: 04 17/01/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 10000		02/08/2018	אריה שוורץ	08: 17 23/09/2018		לא
מים	מנחה	1: 10000		02/08/2018	אריה שוורץ	08: 17 23/09/2018		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	02/08/2018	אריה שוורץ	13: 39 05/08/2018	מים וביוב - פרשה טכנית	לא

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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	4	08-6265789		lubakn@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר שבע, רחוב התקווה 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

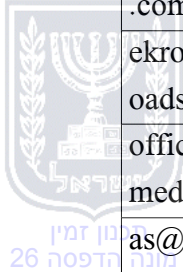
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	6	08-6264266		

(1) כתובת: באר שבע, התקווה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

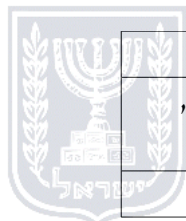
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ	ליאור לוינגר	16098		תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	107			cfialk@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס		02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית		077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as-eng.com



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
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי.

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 בנייה וקביעת מספר יח"ד לפי צפיפות של 4 יח"ד/דונם והגדלת זכויות בניה למגורים ומבני ציבור בתחום הישוב הקיים בשגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מספר יח"ד מרבי למגרשי מגורים כהגדרתם בתכנית זו.
- ב. הגדלת זכויות בנייה במגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור
- ג. קביעת מספר יח"ד מירבי למגרשי מגורים
- ד. קביעת מספר קומות מירבי למבני מגורים ומוסדות למבני ציבור
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- ו. קביעת קווי בניין
- ז. קביעת שלביות ביצוע על פי כושר נשיאה של תשתיות יישוביות.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	3,098,422	100
סה"כ	3,098,422	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,098,422.49	100
סה"כ	3,098,422.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות.</p> <p>2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושים נלוים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות, "שיגי", חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית.</p> <p>3. סל השימושים למבני ציבור יקבע בהתאם לצרכים של המועצה המקומית ובתיאום עם הועדה המקומית ובכפוף לסעיף 188 לחוק. שינוי בשימוש שניתן לגביו היתר לא יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מרתפים-</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בחוק התכנון והבנייה למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של המגרש.</p> <p>מחסנים -</p> <p>תותר בניית מחסנים ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד.</p> <p>ניקוז הגגות יהיה בשטח מגרש המגורים נשוא הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>"שיגי" כהגדרתו ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, הכניסה ל"שיגי" תהיה מתוך המגרש וגובהו המירבי יהיה 3.5 מ'.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צדדי אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג ה"שיגי" יהיה אל תוך המגרש שבו ימוקם ה"שיגי" בלבד. שטח השיגי יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. כמו כן, יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה 5, עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בניין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קווי בניין מצומצמים מהקבוע בתכניות, קווי בניין אלה ימשיכו לחול</p> <p>2. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>3. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבנין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p> <p>4. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בסעיף 1 דלעיל, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום 1.10.2018 המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ומועיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף 3 לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	4 (5)	3	3	1 (4)	3	4 (3)	50	100	5		10 (2)	85	500 (1)	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	4	3	3		3		50	150			20	130	1500 (6)	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	4	3	3		4		50	220	20		20	180	1500 (7)	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יחד במגרש

ב. שטח מירבי לשיג יעמוד על 60 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.

ג. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בנין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קוי בנין מצומצמים מהקבוע בתכניות, קוי בנין אלה ימשיכו לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(2) א. שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-10% משטח המגרש. ב. יותרו מחסנים בשטח מירבי של 8 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 8 מ"ר ליח"ד. ג. תותר הקמת חניה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות. ד. יותר נוד שטחי שירות לתת הקרקע.

(3) עבור מגרשים בשטח של עד 500 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 500 עד 750 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 750 עד 1000 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 1000 עד 1250 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 1250 עד 1500 מ"ר תותר בניית 6 יח"ד במגרש. למען הסר ספק, העקרון מצויין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים בתחום התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

(4) עבור מרתף.

(5) מגרש הגובל בשביל קו בניין אחורי יהא 3 מ'.

(6) עבור מגרשים קטנים מ-1,500 מ"ר.

(7) עבור מגרשים גדולים מ-1,500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יח"ד חדשות מכח תכנית זו.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים יהיה קביעת מנגנון ניטור על ידי הועדה המקומית למימוש הבניה והבטחת מלאי מספק של מבני ציבור בהתאם לממצאי הפרוגרמה לצרכי הציבור המהווה חלק ממסמכי התכנית.
3. תנאי להיתר בניה למגורים מעל ל-500 יחידות דיור בתחום תכנית זו או מעל 1,500 יחידות דיור ביישוב כולו, לפי המוקדם מבין השניים, יהיה ביצוע הרחבת צומת הכניסה ליישוב על דרך 25, אלא אם כן ייתקבל אישור הועדה המחוזית.
4. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר על פי דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע.
5. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6. לבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש מירב יח"ד המאושרות במגרש, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
7. הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.
8. תנאי להיתר בנייה למגרש יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר לרבות חישוב כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.
9. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
10. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.
11. היתר למגורים או מבני ציבור ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
13. תנאי להיתר בניה 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.
14. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
15. תנאי למתן היתרי בניה שיש בהם בכדי להשפיע על הסדרי תנועה, יהיה אישור רשות התימרו



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.2	חניה
<p>כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס הועדה ובתנאי שתירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.</p>	



6.3	תשתיות
<p>א. ביוב תנאי לקבלת היתר הינו חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הינו מט"ש באר שבע.</p> <p>ב. מים הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של היישוב. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה ובאישור תאגיד המים.</p> <p>ג. תקשורת 1) קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים. 2) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית. 3) קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>ד. תברואה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחך שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בעת החלפת תשתיות תוכן תכנית צמחייה להצללה עבור הולכי רגל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ותבוצע באישור מהנדס המועצה.</p>	



6.4	חשמל						
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה. ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">מרחק מתיל חיצוני</td> <td style="text-align: center;">מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td style="text-align: center;">6 מ'</td> </tr> </table> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p>		מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	3 מ'	3.5 מ'	5 מ'	6 מ'
מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו						
3 מ'	3.5 מ'						
5 מ'	6 מ'						



6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>20 מ' מי 35 מ' מי</p> <p>ה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. ועל אף האמור, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות. ז. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.6	זיקת הנאה
	<p>במגרשים סמוכים עם פתרון חנייה משותף תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב). זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין</p>
6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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>
6.8	סקר סייסמי
	<p>1. במבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה על המהנדס האחראי לנהוג לפי ההנחיות בת"י 413, לרבות החלטה על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי.</p> <p>2. במידה ומסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הסיכונים הסייסמיים, כולל הסיכון להגברת תנודות.</p> <p>3. אין חשש מהתנזלות קרקע בשטח התכנית. עם זאת, במידה שבקידוחים לעומק 3 מ' שיבוצעו במסגרת סקר גיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה ייעודית.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

הוראות בדבר קיום היועצות**6.10**

הועדה המקומית תקיים מעקב ובקרה על בניה ואכלוס תוספת יח"ד ביישוב וכן תבצע ספירות תנועה כל 5 שנים לצורך ניטור מגמות הגידול בתנועה ורמת השירות. המלצות הועדה המקומית באשר לשינוי בהתניית ההיתרים הנקובים בסעיף 6.1 יוגשו להתייחסות הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תוכל להורות על הקדמתה או דחייה של ביצוע פתרונות התנועה, מבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבני ציבור מעל 770 יח"ד	דיון חוזר בועדה המקומית לבחינת מצב מוסדות החינוך בהתייחס למימוש שכונות נחל צאן ורמת צאן המצויות מחוץ לתחום התכנית.
2	מים 1. היתר בניה ראשון מכח תכנית זו 2. הוצאת היתר בניה למגורים מעבר ל- 6,500 יח"ד מכח תכניות מאושרות בכלל היישוב	1. החלפת קו מים ראשי עד לבריכת המים 2. הקמת בריכת מים נוספת
3	ביוב הוצאת היתר בניה ראשון למגורים לשכונות ב, מרכז, ה, ז	הגדלת מאסף מערבי
4	היתר בנייה מעל 500 יח"ד בתחום התכנית או 1,500 יח"ד בכלל היישוב	תנועה ביצוע הרחבת הצומת על דרך מס' 25, אלא אם כן התקבל אישור הועדה המחוזית

7.2 מימוש התכנית

20 שנה