

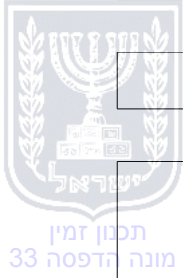
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1015809

תל שבע - שינויים במתחם מגורים 1

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

בתחילת שנת 2019 אושרה תכנית מגורים מתחם 1 בישוב תל שבע. התכנית המוצעת משנה את התוכנית המאושרת בחלקה המערבי על מנת לאפשר יחידות מגורים נוספות ברצף עם שכונה 11 הסמוכה עפ"י צרכים הקיימים ביישוב. באמצעות הסטת תוואי הדרך המאושרת, (מס' 33), כך שיתאפשרו מגרשי מגורים ו שינויים במיקום ובשטחי השצ"פ ומגרשים למבני הציבור והתאמתם לתכנון החדש.

מספר הדרך בתוכנית המאושרת שהיה 24 שונה ל- 33.

סה"כ מוצעות בתוכנית 192 יחידות דיור, המהוות תוספת של 110 יחידות לקיים. בצפיפות נטו של כ- 8.3 יחיד לדונם בשטח כולל של 86.8 ד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל שבע - שינויים במתחם מגורים 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1015809

86.872 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

187440 קואורדינאטה X

574062 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בצפון תל שבע ממזרח לשכונה 11 בצמוד אליה

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

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 11 / מתחם 1

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100727	מוסדר	חלק		1
100728	מוסדר	חלק		1
100729	מוסדר	חלק		1
100730	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		2
100746	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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /7 /02 /172 ממשיכות לחול.	3297	1304		30/01/1986
15 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 /7 /02 /172 ממשיכות לחול.	6329	978		01/12/2011
22 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /7 /02 /172 ממשיכות לחול.	6193	2247		26/01/2011
9 /7 /02 /172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /7 /02 /172 ממשיכות לחול.	4708	1100		08/12/1998
652-0504910	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0504910 ממשיכות לחול.	7668	4059		09/01/2018
652-0542423	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0542423 ממשיכות לול.	8166	8982		24/03/2019
169 /7 /במ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 169 /7 /במ ממשיכות לחול.	4236	4547		04/08/1994



## 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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף	17: 30 11/05/2023	עמוס ברנדייס	11/05/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - חלק א	13: 42 15/12/2022	אלביר אנדריא	03/10/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חלק ב	13: 41 15/12/2022	אלביר אנדריא	03/10/2022	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח פרוגרמה	12: 12 28/11/2022	רן חקלאי	28/11/2022	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת הסקר	11: 35 09/08/2022	שבתאי גונן	01/08/2022	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים	14: 51 26/10/2022	שבתאי גונן	19/10/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב מנחה	14: 10 18/10/2022	צביקה רוזן	18/10/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים מנחה	14: 11 18/10/2022	צביקה רוזן	18/10/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 09 18/10/2022	ריטה קופרט	03/10/2022		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מצב מאושר	13: 20 24/05/2022	עמוס ברנדייס	24/05/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
כן	דברי הסבר בערבית	11: 14 21/11/2022	אליאור שריקי	21/11/2022	1		רקע	דברי הסבר בערבית

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 ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag. gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	כפר סבא	אנגל	56	054-4648956		amos- br@inter.net.i
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- itd@inter.net. il
תנועה דרכים	יועץ	אלביר אנדריא	515674430	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(1)	34	04-6987946	09-7706000	alber@andria .co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main @gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water- engineers.co.il
מר	יועץ	אליאור שריקי	514981463	חברת תרגום - יוניברסל	בת ים	הים	5	03-6771476		elior@u- translation.co m

(1) כתובת : רחוב הגליל 34.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

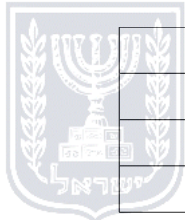


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**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
יחידות דיור קטנות	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה
שיג	חלל או מבנה אירוח 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**

שינויים בחלקה המערבי של תוכנית תל שבע - מתחם מגורים 1 (מס' תכנית 652-0542423) מוצע בתוכנית 192 יח"ד, תוספת של 110 לקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע מפורטים ממגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת, למגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ד. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ז. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
- ט. מתוך 192 יח"ד בתכנית 19 יהיו יח"ד קטנות (אחת בכל מגרש).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	750
מגורים ב'	1018 - 1000
מבנים ומוסדות ציבור	1202 - 1200
שטח ציבורי פתוח	803 - 800
דרך מאושרת	909 - 900
דרך מוצעת	959 - 950
חניון	852 - 850

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	909, 905, 904
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	750
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1016 - 1008, 1005, 1003 - 1001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	803, 802, 800
חזית מסחרית	מגורים ב'	1016 - 1008
להריסה	חניון	852
להריסה	מגורים א'	750
להריסה	שטח ציבורי פתוח	803
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	902
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1201, 1200
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	800

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,302	36.03
מבנים ומוסדות ציבור	15,300	17.61
מגורים א'	770	0.89
מגורים ב'	13,500	15.54
שטח ציבורי פתוח	26,000	29.93
סה"כ	86,872	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,953.78	27.60
דרך מוצעת	6,386.41	7.36
חניון	1,209.05	1.39
מבנים ומוסדות ציבור	14,209.13	16.37
מגורים א'	706.15	0.81
מגורים ב'	23,609.27	27.20

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.27	16,729.02	שטח ציבורי פתוח
100	86,802.81	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים            ב. משרד ביתי - משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחיד            ג. שיג            ד. מחסן ביתי            ה. סככת חניה            ו. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>            בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל מגרש.            2. מגרשים דו-משפחתיים:            במגרשים אלה תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של "קו ציר מבנה משותף מחייב".            מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.            קיר המבנה הצידי יבנה בצמוד לקו זה. תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בקיר זה ויאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.            3. משרד ביתי ושיג הם חלק מזכויות עיקריות. מחסן הוא חלק מזכויות שטחי השירות. שימושים אילו יתוכננו כחלק ממבנה המגורים ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת דיור.            4. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.            5. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.            6. שיג יבנה בגובה מירבי 3 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין ב'טבלת הזכויות והוראות בניה'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p>

<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b> מתקני איסוף אשפה, יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>	<p>ג</p>
<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים. ב. מחסן ביתי. ג. משרד ביתי- משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביח"ד. ד. ממ"ד ה. חניה תת קרקעית. ו. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום וגני ילדים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה). ז. שיג</p>	<p>4.2.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות תכנון זמין מונה הדפסה 33). 3. מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. 4. חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר והכניסה לחניה תהיה דרך הגישה הראשית. שער החניה יפתח לכיוון המגרש. 5. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. גובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ' חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת 6. חנייה או מחסן תת קרקעיים - ייחשב כשטח שירות. כל שימוש אחר ממחסן או חנייה תת קרקעית יחשב כסטייה ניכרת 7. מרתף - גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

4.2	מגורים ב'
	<p>8. חזית מסחרית: בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>9. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו.</p> <p>10. הנחיות בריאות לשימושי מסחר:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</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 דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.</p> <p>2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.</p> <p>4. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>5. במוסדות ציבור גדולים, החל מבי"ס ומעלה, יותר גם מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>6. מקלט ציבורי.</p> <p>7. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p> <p>8. מסחר כחלק ממבנה הציבור.</p> <p>9. מתקן למרכז איסוף פסולת (מחזור בלבד)</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</p> <p>3. מתקן למרכז איסוף פסולת:</p> <p>א. סביב מתקן למרכז איסוף פסולת יבנה קיר בגובה 1.50 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>קשיחים.</p> <p>ב. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.</p> <p>ג. מרכז איסוף הפסולת יכלול מתקני פסולת למחזור.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. השימושים המסחריים יהיו מהסוג המתאים לסביבת מבנים ומוסדות ציבור, ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים לשימושים הנ"ל. אלה יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי וכדומה.</p> <p>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.</p> <p>2. שיג זמני לאירועים חברתיים.</p> <p>3. מחסן גינון.</p> <p>4. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</p> <p>5. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>6. מקלט ציבורי.</p> <p>7. שירותים ציבורים, חדרי ספורט, חדרי הלבשה ומבנים המשמשים את הספורט.</p> <p>8. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>9. חניה.</p> <p>10. מתקן למרכז איסוף פסולת.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. טרם הפיתוח למגורים, מגרשי מבני הציבור והשטח הציבורי הפתוח יהיו מופרדים ממגרשי המגורים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>ב. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים ויכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. 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. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>7. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>8. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p> <p>9. לא יותר גידור בין שטחים הציבוריים גובלים, למעט מוסדות חינוך.</p> <p>10. מתקן למרכז איסוף פסולת:</p> <p>א. סביב מתקן למרכז איסוף פסולת יבנה קיר בגובה 1.50 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים.</p> <p>ב. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.</p> <p>ג. מרכז איסוף הפסולת יכלול מתקני פסולת למחזור.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית.</p> <p>תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה.</p>
ג	<p><b>ניקוז</b></p> <p>השצי"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.</p>
ד	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>תותר בניית שיג זמני לאירועים ספציפיים (חתונות, סוכת אבלים וכדומה) במגרשים ששטחם מעל חצי דונם כמבנה זמני לאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינני השיג בתום תקופת השימוש.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק, לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעבר כלי רכב</li> <li>2. מעבר להולכי רגל</li> <li>3. שבילי אופניים</li> <li>4. מבני ומתקני דרך</li> <li>5. ריהוט רחוב</li> <li>6. מעבר לתשתיות</li> <li>7. חניה</li> <li>8. נטיעות ופיתוח נופי.</li> <li>9. מתקני מחזור.</li> </ol>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p>





<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
<b>ב</b>	<b>מבנים קיימים</b> בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק, לרבות: 1. מעבר כלי רכב 2. מעבר להולכי רגל 3. שבילי אופניים 4. מבני ומתקני דרך 5. ריהוט רחוב 6. מעבר לתשתיות 7. חניה 8. נטיעות ופיתוח נופי. 9. מתקני מחזור.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
<b>ב</b>	<b>מבנים קיימים</b> בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. חניה. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני ומבני דרך. 3. חדר שנאים עילי. 4. מתקני מחזור ואשפה. 5. שטחים מגוננים ונטיעות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> חניה מגוננת: על כל 3 מקומות חניה יינטע עץ אחד לפחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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	תכנית (% 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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	4	20		65	245			(1) 35	(1) 210		- 1200 1202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	3	12	3.17	2	50	100	(4) 90	(3) 140	(2) 400	630	750	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	5	18.5	8.3	(8) 10	50	185	(7) 370	(6) 350	(5) 1350	1120	- 1000 ,1004 - 1006 ,1007 - 1017 1018	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	6	24	8.3	(8) 10	50	200	(7) 370	(6) 350	(9) 1350	1120	,1005 - 1008 1016	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	(11) 3	1		5.5							(10) 180	1120	,1005 - 1008 1016	מסחר	מגורים ב'
6	6	6	1		4							(12) 80	800	803 ,801	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1202 - 1200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	750	מגורים א'	מגורים א'
5	1018 - 1017, 1007 - 1006, 1004 - 1000	מגורים ב'	מגורים ב'
5	1016 - 1008, 1005	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (11)	1016 - 1008, 1005	מסחר	מגורים ב'
0	803, 801	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

**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**

### הוראות טבלה 5:

א. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש. הגובה יקבע בתוכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.

ב. גדלי המגרשים בטבלה הינם גדלים אופייניים לצורך אינדיקציה בלבד בכל יעוד.

ג. יותר ניווד השטח העיקרי ושטח השרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל המפלסים מתחת לכניסה הקובעת.

ד. ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והממדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.

ה. למרתפים יותר (ככל שלא נכתב אחרת בהוראות התכנית ביחס ליעודים ספציפיים, כגון מגורים): קו בנין קדמי 5 מטר וקווי בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמון כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.

ו. במגרשים פינתיים יהיה קו הבנין קידמי של 5 מטר לכיוון שתי הדרכים הגובלות במגרש. במגרשים פינתיים יש להסיג את הגדרות לאחור בהתאם לחישובי משולשי הראות להבטחת הבטיחות בגישות לצמתים.

ז. ביעודים שצ"פ ומבני ציבור, באישור מהנדס הועדה יותרו שטחים נוספים לבניית מצללות וסככות צל. בתא שטח ביעוד שצ"פ-בתא שטח מעל דונם: 20%, מתחת לדונם: עד 40% (בתנאי שקבע מהנדס הועדה המקומית שיש צורך למצללה/סככת צל בשטח זה). תותר בניית מצללות וכן סככות צל גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהינן פתוחות לפחות ב-3 צדדים, בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

ח. יותר פיר מעלית בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע

ט. במגרשים פינתיים יהיה קו הבנין הקידמי של 5 מטר בחזית ממנה נכנסים לחניה בתחום המגרש ואילו בחזית הנוספת של המגרש לכיוון הרחוב, יהיה קו הבנין 3 מטר. גם קווי הבנין הנוספים במגרש יהיו 3 מטר במגרשים אילו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הזכויות הן באחוזים משטח המגרש.

(2) לכל יחידת דיור השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר.

(3) שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר.

(4) מ"ר לכל יחידת דיור.

(5) שטח עיקרי מקסימלי לכל יחידת דיור הינו 157 מ"ר. שטח זה כולל מרפסת, שיג ומשרד מקצועות חופשיים. שטח השיג - עד 60 מ"ר, שטח המשרד - עד 30 מ"ר. שטח המרפסת - 12 מ"ר. שטח מרפסות יוכל לשמש אך ורק למרפסות. שטח לשיג ולמשרד יוכל לשמש כחלק משטח יחידת הדיור גם בשימוש למגורים. לא יעלה שטחה של יחידת דיור אחת על 200 מ"ר.

(6) שטח השירות לכל יחידת דיור כולל מחסן וממ"ד. לכל יחיד יותר שטח המחסן עד 13 מ"ר. שטח הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף - 12 מ"ר. שאר השטח הינו שטח כללי למבואות, מדרגות וחדרים טכניים.

(7) עבור חניה או מחסן.

(8) דירה אחת מכלל יחידות הדיור בכל תא שטח תהיה דירה קטנה.

(9) שטח עיקרי מקסימלי לכל יחידת דיור הינו 157 מ"ר בממוצע. שטח זה כולל מרפסת, שיג ומשרד מקצועות חופשיים. שטח השיג - עד 20 מ"ר, שטח המשרד - עד 30 מ"ר. שטח המרפסת - 12 מ"ר. שטח מרפסות יוכל לשמש אך ורק למרפסות. שטח לשיג ולמשרד יוכל לשמש כחלק משטח יחידת הדיור גם בשימוש למגורים..

(10) בנוסף - ארכדה עד 100 מ"ר ששטחיה הינם בנוסף לרשום בטבלה זו. (לא יבואו במנין השטחים).

(11) קו בנין 0 למעבר המקורה. (ארכדה).

(12) 75 מ"ר לצורך הקמת תחנת השנאה ו-5 מ"ר למתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה פיתוח השצ"פים בתחום התוכנית. כל שינוי יהווה סטיה ניכרת.

ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון, בכל שלב משלבי הפיתוח בשטח התכנית, הינו אישור הגורם המבצע לתכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 500, תכנון מערכות תשתית ותכנית תיאום מערכות לכל שטח נשוא אותו שלב פיתוח. ייחשב כשלב פיתוח, בהתאם למאפייני האתר, גם מגרש בודד או מספר מגרשים. התכנית כאמור תכלול בין השאר לפי העניין ושיקול הדעת, הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליו ומספר חדרי המדרגות.
2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר.
4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
5. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
6. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
8. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
9. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירווי וכד'.
10. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
12. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
13. תכנון מערך שבילי אופניים.
14. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
15. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש עם סימון להריסה של מבנה, יהיה הריסתו, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח.
2. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>4. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.</p> <p>7. כל היתר ילווה בהצגת פיתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>8. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>10. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים הסמוכים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים:</p> <p>1. חיבור המתחם למערכת הביוב המרכזית של היישוב, השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ופתרון אספקת מים, מאושרים על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס המועצה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת מאסף הביוב למתחם וחיבורו למט"ש הקצה יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.</p> <p>2. היתר בניה לפיתוח השבילים, וכן גידור ונטיעות בתחום השצ"פים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ד. תנאי למתן היתר בניה למגורים:</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המירבי המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדירור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדירור. נספח זה יחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדירור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.</p> <p>3. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותיקונו של פתרון הביוב.</p> <p>4. הצגת פתרון ניקוז שיבטיח ניקוז נגר עילי ו/או החדרה לקרקע מהמגרש וסביבתו.</p> <p>5. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה.</p> <p>6. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה.</p> <p>7. התחייבות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>9. לבנינים - הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.</p> <p>10. ביצוע בפועל של פתרון הביוב.</p> <p>11. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>על כל היעודים שבהם הותרו חזית מסחרית יחול ההוראות הבאות :</p> <p>הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.4 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עד לאישור הנחיות מרחביות, וככל שיעסקו בהיבטים המפורטים להלן, הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף שלהלן, יחולו על כל המגרשים ההוראות הבאות :</p> <p>א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הבינויים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי : מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'.</p> <p>ב. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.</p> <p>ג. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע, חומרי הגמר ופרטי עיצוב נוספים.</p> <p>ד. חומרי גמר לקירות הבנינים - כל קירות הבנינים לאורך דרך 33 יצופו אבן וכן חדרי השנאה (שאינם חלק מבנין אחר) בש"צפים. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. לא יותר טיח שפריץ. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. ביתר היעודים יבנו הבנינים מחומרי גמר עמידים ובהתאמה למאפייני חומרי הגמר לאורך כל חזית הרחוב.</p> <p>ה. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.</p> <p>ו. מתלי כביסה - לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים.</p> <p>ז. צנרת - לא יותקנו צינורות וכבלים מכל סוג באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ח. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. תיאום עם חברת האספקה חשמל ותקשורת.</p> <p>ט. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>י. מחסנים - יותרו כחלק ממבנה המגורים בלבד.</p> <p>יא. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.</p> <p>יב. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>יג. גדרות ביעוד קרקע למגורים, למעט חזית מסחרית - כל המגרשים הפונים לכבישים, לשצ"פים, ולמוסדות ציבור יוקפו בגדר בנויה בגובה 1.20 מטר לפחות המצופה אבן, בעלת אותם מאפיינים כמוגדר לגבי קירות הבנינים לעיל. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה (שאיננה</p>

6.4 בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>מאיסכורית) עד לגובה 2.00 מטר בעיצוב אחיד לאורך הרחוב, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לתכנית זו, או בהנחיות המרחביות. קירות גבול בין מגרשי מגורים ומגרשים לבניה ביעודים אחרים יהיו בגובה מירבי של 2.2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. הקיר יהיה עם גמר אסתטי ושווה משני הצדדים.</p> <p>יד. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.</p>	
6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>א. גינון - ביעוד מגורים, השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>ב. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי יהיה מגונן ויאפשר השחיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ- 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ- 8 מ"ק לעץ. ככל הניתן האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים.</p> <p>בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ו. פיתוח המדרכות ושצ"פים - נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.</p>	



<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. יותר מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תקשורת חשמל (למעט קו מתח עליון) וכד') בשטחים ציבוריים, דרכים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</li> <li>- בתחום מגרשים בייעוד חניון.</li> </ul> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ביוב</b></p> <p>1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחו הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה.</p> <p>2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע או כל מט"ש אחר המאושר עפ"י כל דין.</p>	<p><b>6.8</b></p>



1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים בשטח שמעל 5 דונם, כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:

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:

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'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.

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.

ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווי חשמל עיליים 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.

ז. מיקום תחנות 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.

2. תחנות טרנספורמציה

א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.

ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו כמבנה עצמאי בשצ"פים או בשטח המיועד למבנה ציבור כמוגדר לעיל, בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

ג. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ד. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

4. תקשורת - כל קווי התקשורת (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



<b>6.9</b>	<b>חשמל</b>
הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.	

<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם מהנדס המועצה. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.</p> <p>3. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>4. בכל מגרש יותרו לפחות 15% 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 וחלוקים).</p> <p>5. תכנון כבישים וחניות ושטחים ציבוריים פתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח</p> <p>6. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>8. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף ובמזעור החתימה הנופית.</p> <p>9. הנחיות מנספח הניקוז וניהול מי נגר עילי לתכנית:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח זה ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ג. לפחות 15% מהשטח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ד. לפחות 10% משטח התכנית יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ה. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז ומשם אל ערוץ הנחל הקרוב ביותר.</p> <p>ו. מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז מסביב.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס יהיה השלמת מערכת הניקוז עד למוצא עורק הניקוז.</p> <p>ח. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)</p>	

## שמירה על עצים בוגרים

ב. בעת תכנון מפורט והגשת התרי הבנייה יש לבצע סקר עצים בכל היתר בנייה בו נכללים יותר מ- 5 עצים בוגרים ע"פ הכללים לסקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי . ולקבל את חוות דעתו של פקיד יערות להיתר הבנייה.

2. עצים המסומנים לשימור :

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .  
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

3. עצים המסומנים להעתקה :

- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.  
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים.  
 ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.  
 ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. רחבות\* עירוניות פתוחות :

- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>8. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפרחית עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>9 שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: ניתן בתוכנית זאת לשנות ייעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p> <p>תכנון מבני ציבור יחייב סקר תגובות אתר. תוצאות הסקר תגובות אתר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1.1. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים 1993), בכמות הנדרשת בהיתר רעלים בהתאם לתקנות 1996.</p> <p>1.2. כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.</p> <p>1.3. לשימוש מסחרי עבור עסקי מזון תהיה כניסה מחצר תפעולית או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>1.4. ריחות- הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון תהיה באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>1.5. שפכים- מערכת השפכים של עסקי מזון תכלול הקמת מפריד שמנים ותשתית לקליטת תשטיפים שתנוקז אל מערכת השפכים.</p> <p>1.6. רעש- חלה חובת יישום פתרונות למניעת מפגעי רעש כחלק מהתנאים למתן היתר הבניה. ככל והעסק כולל מערכות טכניות העלולות ליצור מטרדי רעש, יידרש להציג בהיתר הבניה פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים.</p> <p>יצויין בהיתר הבניה (ולאחר מכן גם ברשיון העסק) כי במידה ויווצרו מטרדים על פי החלטת מהנדס הרשות יידרשו בנקיטת אמצעים נוספים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>1.7. פסולת- עסקי מזון יתוכננו עם ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. יש להציג פתרון להפרדת מתקני אצירת הפסולת המסחרית ממתקני אצירת הפסולת מהמגורים. הפרדת הפסולת תהיה על פי הנחיות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות אצירה, פתרונות למניעת ריחות ואיסור יציאת תשטיפים יתואמו בהליך מתן היתר הבניה מול הרשות המקומית.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. גובה מירבי של הבינוי בכל התכנית כולל עזרי בניה ומתקני עזר טכניים על המבנה, לרבות מנופים ועגורנים, הינו 40 + מטר מעל פני השטח, 364 + מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנית ובניה.</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>



**6.15**

**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
3. עד 400 מ"ר ניתן יהיה להסדיר פריקה טעינה ברחוב. יש להסדיר מפרץ ברוחב 3 מ' בסמיכות למסחר. מעל 400 מ"ר יינתנו פתרונות החניה והפריקה טעינה בתוך המגרש.
4. שעות פריקה טעינה יאושרו במסגרת ועדת תנועה.
5. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.
6. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה.
7. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חניית רכב כבד מותרת בתא שטח 91 בתכנית המאושרת 652-0279349 אזור תעסוקה תל שבע. הסדרי תנועה הכוללים אסור חניה לרכב מעל 4 טון יאושרו במסגרת ועדת תנועה.
8. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
9. הסדרי תנועה בדרכים יקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.
10. תחבורה ציבורית - התכנון של הכבישים יכלול תחנות היסעים בקרבת הצמתים, על בסיס הנספח של תכנית זו.



**6.16**

**מסחר  
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

- על כל היעודים שבהם הותרה חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :
1. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.
  2. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין לארכדה יהיה 0.
  3. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.
  4. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין. ארכדה זו תהיה רציפה למעט מקומות בהם יש כניסות לחניה במגרשים.
  5. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.
  6. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
  7. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.
  8. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.
  9. הנחיות בריאות :
  - א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.



<b>מסחר</b>	<b>6.16</b>
<b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b>	
<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 דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>עתיקות</b>	<b>6.17</b>
<p>א. ככל שתמצאנה עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות תופסקנה והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. במידה ותתגלנה עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 תיעשנה ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות תצרכנה 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>ד. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ה. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.18</b>
שימוש בשטחים המיועדים לחניה תת קרקעית לשימוש אחר, למעט מחסנים.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיס- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מיס לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	מאסף ביוב צפוני- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	השלמת קו חדש 2 ק"מ עד לקו הקיים.
3	מכון שאיבה צפוני- היתר בניה לתוספת מעל 1923 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39 ומתחם 1.	תנאי להיתר בניה מעל 1923 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39 ומתחם 1- שדרוג מכון שאיבה צפוני.
4	קו סניקה ממכון שאיבה צפוני- היתר בניה לתוספת מעל 807 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39 ומתחם 1.	תנאי להיתר בניה מעל 807 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39 ומתחם 1- הגדלת קוטר קו סניקה ממכון שאיבה צפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33





## מلاحظات توضيحية للمخطط رقم 652-1015809

تل السبع- التغييرات في المجمع السكني 1

المنطقة: الجنوب

منطقة التخطيط المحلي: النقب الشرقي  
نوع المخطط: مخطط تفصيلي

### ملاحظات توضيحية للمخطط:

في بداية عام 2019، تمت الموافقة على مخطط سكني للمجمع 1 في تل السبع. تُعدّل الخطة المقترحة الخطة المعتمدة في جزئها الغربي من أجل السماح بوحدات سكنية إضافية بالتسلسل مع الحي المجاور 11 وفقاً للاحتياجات الحالية في المنطقة. من خلال تغيير مسار الطريق المعتمد (رقم 33) بحيث تكون قطع الأراضي السكنية ممكنة والتغييرات في موقع ومناطق المباني العامة وقطع الأراضي للمباني العامة وتكييفها مع التخطيط الجديد.

تم تغيير رقم الطريق في المخطط المعتمد والذي كان رقمه 24 إلى 33.

في الإجمال يبلغ عدد الوحدات السكنية المعروضة في المخطط 192 وحدة، مما يُشكل إضافة 110 وحدات إلى الوحدات السكنية القائمة حالياً. بكثافة صافية تبلغ حوالي 8.3 وحدة سكنية لكل دونم بمساحة إجمالية تبلغ 86.8 وحدة سكنية.