

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0693556

תל שבע מתחם מגורים 4

דרום

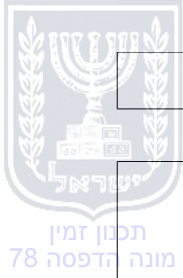
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תל שבע הוא ישוב הקבע הבדואי הראשון שהוקם בנגב. בשנת 2011 אושרה תכנית מתאר חדשה לתל שבע שמטרתה בין היתר "שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסייה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני".

מתחם 4, נמצא בתחום תכנית המתאר בשטח שברובו מיועד למגורים. המתחם מהווה חלק מרכזי בתוכנית היישוב ונמצא במרכזו, ומכאן גם חשיבות התוכנית להשלמת התכנון הכולל של העיר והימנעות מהשארית שטח ריק ולא מתוכנן בלב הישוב. התוכנית המפורטת מתאימה לתוכנית המתאר וממשיכה אותה תוך פירוט והתאמות מתבקשות. המתחם מיועד כפתרונות דיור עבור ריבוי טבעי של תושבי תל שבע.

בחלקו הצפוני גובל מתחם 4 במתחם 2, ובחלקו הדרומי במתחם 3. לשני המתחמים אושרו לאחרונה תכניות התואמות את עקרונות התכנון גם של מתחם 4. חלק משטח המתחם בתביעות בעלות. בתכנית כלולים גם 2 פוליגונים נוספים ממזרח ומצפון למתחם 4, הכוללים הרחבת דרך, תוספת יחידות דיור בסמוך לאזור התעשייה והסדרת השימושים במגרשים הסמוכים באזור התעשייה, כדי שלא יטילו מגבלות עליהם.

שטח התכנית כ- 1,371 דונם, מתוכם כ- 871 דונם אזור הכולל פיתוח עם הוראות של תכנית מפורטת ו כ- 500 דונם אזור עם הוראות מתאריות, למעט דרכים ותשתיות. לשטח עם הוראות מתאריות, תוכן בעתיד תכנית מפורטת.

קיבולת התכנית כ- 1,938 יח"ד בחלק שלגביו ניתנו הוראות של תכנית מפורטת במתחם 4 ועוד כ- 100 יח"ד בשטח הסמוך לאזור התעשייה. הצפיפות הממוצעת נטו בחלק שלגביו ניתנו הוראות של תכנית מפורטת הינה 8 יח"ד לדונם. מוצעות בתוכנית כ- 112 יחידות קטנות.

יחידות הדיור במתחם 4 מוצעות במספר דגמי מגורים: מגרשים צמודי קרקע ל-4 יח"ד, בנינים משותפים - מגורים ב' (5-6 קומות) ומגורים ג' (6-7 קומות). מגרשי המגורים מתוכננים כך שהמגרשים בצפיפות נמוכה יותר במרכז השטח, והמגרשים בבניה צפופה יותר בהיקף השטח לאורך הרחובות הראשיים. בשטח המגורים שליד אזור התעשייה מגרשים למגורים ב' ו ג' בגובה 6-7 קומות.

מתחמי המגורים מורכבים בחלקם מרחובות ללא מוצא, המעניקים יחידת שייכות למשפחה המורחבת. מבניים אלה בגדלים שונים.

מערך השטחים הפתוחים במתחם תוכנן בהתאם לתדריך החדש. הם תוכננו בצמוד לתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כך שיתאפשר בהם שימוש בהתאם.

הפרוגרמה למוסדות הציבור במתחם נקבעה בהתאם לתדריך הקצאות הקרקע החדש וייעדה שטחי ציבור כנדרש במתחם ומעבר לכך, לצורך השלמת שטחי ציבור כלל עירוניים לבתי ספר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל שבע מתחם מגורים 4

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0693556

1.2 שטח התכנית 1,371.081 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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, בני שמעון

188162 קואורדינאטה X

572735 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח תל שבע ומזרח למתחם 2 ומצפון למתחם 3

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

שכונה מתחם 4 בתל שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500000	לא מוסדר	חלק		999
500001	לא מוסדר	חלק		999
500002	לא מוסדר	חלק		999
100058/1	מוסדר	חלק		1
100058/2	מוסדר	חלק	5	1, 6
100058/4	מוסדר	חלק		1
100739	מוסדר	חלק		1
100741	מוסדר	חלק		1
100742	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		1
100744	מוסדר	חלק		1
400054	מוסדר	חלק		1
100745	מוסדר	כל הגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 23 / 14
11/11/2020	1129	9208	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 625-0711564 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	625-0711564
30/01/1986	1304	3297	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	7 / 02 / 172 / 1
21/09/2006	5038	5580	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 13 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	7 / 02 / 172 / 13
01/12/2011	978	6329	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	7 / 02 / 172 / 15
27/05/1991	2599	3881	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0173807 ממשיכות לחול.	החלפה	7 / 03 / 381



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
652-0173807	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0173807 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7309	8994	27/07/2016
652-0279349	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 652-0279349 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7450	3634	15/02/2017
652-0504910	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0504910 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7668	4059	09/01/2018
652-0528679	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0528679. הוראות תכנית 652-0528679 תחולנה על תכנית זו.	8625	2927	07/01/2020
652-0528976	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0528976 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	8130	8159	28/02/2019



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 גליונות: 1-4		עמוס ברנדייס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט התכנית	12: 06 03/08/2021	עמוס ברנדייס	03/08/2021		1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	15: 24 20/07/2021	עמוס ברנדייס	20/07/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ונוף	10: 36 20/07/2021	עמוס ברנדייס	20/07/2021		1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה חלק א	12: 12 03/08/2021	אלביר אנדריא	02/08/2021		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חלק ב	12: 15 03/08/2021	אלביר אנדריא	02/08/2021		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	09: 43 08/07/2021	רן חקלאי	08/07/2021	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז	14: 29 05/07/2021	ריטה קופרט	05/07/2021		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	15: 03 05/07/2021	צביקה רון	05/07/2021		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים - פרשה טכנית	17: 42 24/06/2021	צביקה רון	20/06/2021	4		מנחה	מים
לא	נספח ביוב	15: 00 05/07/2021	צביקה רון	05/07/2021		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - פרשה טכנית	17: 43 24/06/2021	צביקה רון	20/06/2021	5		מנחה	ביוב
לא	סקר סייסמי	16: 18 24/05/2020	רם בן דוד	14/03/2019	11		מנחה	סקר סייסמי
לא	חוברת - סקר שמירה על עצים בוגרים	09: 46 26/02/2020	שבתאי גונן	26/02/2020	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 1 מתוך 4	11: 55 10/05/2020	שבתאי גונן	14/03/2019		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2 מתוך 4	11: 56 10/05/2020	שבתאי גונן	17/03/2019		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 3 מתוך 4	12: 01 10/05/2020	שבתאי גונן	14/03/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 4 מתוך 4	12: 04 10/05/2020	שבתאי גונן	14/03/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשריט לחומרי חפירה ומילוי	11: 53 06/07/2021	ריטה קופרט	06/07/2021		1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	ניהול עבודות עפר במתחם	11: 54 06/07/2021	ריטה קופרט	06/07/2021	1		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח חשמל	10: 26 06/07/2021	מוטי פוגל	06/07/2021		1: 2500	מנחה	חשמל
כן	תרגום דברי ההסבר לערבית	12: 45 11/07/2021	אליאור שריקי	04/07/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag. gov.il

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	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

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 l
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה ודרכים	יועץ	אלבר אנדריא	515674430	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(1)		04-6987946	09-7706000	alber@andria .co.il
גיאולוג	גיאולוג	רם בן דוד		ר ב גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		asdeology@g mail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר		72	079-5599799		gonen.main @gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי- כלכלה אורבנית	ירושלים		15	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
מר	יועץ	מוטי פוגל	017981	א.פ.אמ הנדסה בע"מ	באר שבע		4	08-6284940		office@fm- eng.co.il
דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון		45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591		רמת גן		22	03-6770494	03-6778841	zvika@water - engineers.co.i l
מר	יועץ	אליאור שריקי	514981463	חברת תרגום - יוניברסל	בת ים		5	03-6771476		elior@u- translation.co m

(1) כתובת: רחוב הגליל 34.

(2) כתובת: גבעת ישעיהו ת.ד. 128.

(3) כתובת: ת.ד. 5090.

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
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר המחלק מגרשים דו-משפחתיים, (בכל צד 2 יחידות דיור), ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	מבנה אירוח מסורתי או חלק ממבנה.

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**

מסגרת תכנונית לשכונה חדשה ביישוב תל שבע הכוללת כ- 2,038 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש מס' 4 בתל שבע, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכי הגישה.
- ב. תכנון מגרשי מגורים בסמוך לאזור התעשייה ושינוי החלוקה והמגבלות בו כדי למנוע מטרדים ממנו למגורים.
- ג. הרחבת דרך במזרח תל שבע (בשכונת "אלמטלה").
- ד. שינוי יעודי קרקע מתאריים ממגורים, שטח חקלאי, דרך ושצ"פ, למגורים, מוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, תעסוקה ודרכים.
- ה. שינוי ייעודי קרקע מתאריים ממבני ציבור לדרכים.
- ו. שינוי ייעודי קרקע מפורטים מתעשייה למסחר ומשרדים.
- ז. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ח. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ט. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- י. קביעת תנאים להיתרי בניה.
- יא. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- יב. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- יג. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- יד. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1009 - 1006, 1004 - 1001, 187
מגורים ב'	408, 399 - 373, 364 - 300, 186 - 1
מגורים ג'	410, 409, 407 - 400
מסחר	750
תעשיה	451, 450
מבנים ומוסדות ציבור	516 - 500
שטח ציבורי פתוח	629 - 600
דרך מאושרת	930 - 900, 821
דרך מוצעת	1707 - 1705, 1078, 1054, 1053, 880 - 872, 870 - 822, 820 - 800
חניון	700
תחנת תדלוק	490
מסחר ומשרדים	471, 470
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	780

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	930, 927, 913, 904, 902, 821
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	826, 822, 820 - 814, 811, 810, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1053, 877, 865, 850, 849, 847, 846
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	509, 504, 502 - 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1009, 1006, 1003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	8 - 175, 72 - 70, 39 - 28, 21, 10 - 8 177, 184 - 186, 309 - 316, 314 - 319, 321, 322, 378, 379
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	403, 402
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	619, 601, 600
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	620, 613, 611, 607, 606, 604, 600
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	923, 922, 920, 903, 900 876, 873, 870, 857, 853, 847, 841
גבול מגבלות בניה	חניון	1706, 880, 879
גבול מגבלות בניה	מגורים	700
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1003, 1002
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	397 - 389, 364 - 361, 357 - 350
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	407 - 404, 400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	471
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	628, 626, 623 - 620, 615, 614
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	490
דרך /מסילה לביטול	חניון	700
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	516, 515, 508, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1009 - 1006 , 1004 - 1002 , 187
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	391 , 390 , 387 , 379 , 349 - 341 , 300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	404 - 402
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	780
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	628 , 623 , 622 , 620 , 614 , 612 , 611
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	329 , 324 , 323 , 314 - 311 , 305 , 304 - 389 , 377 , 364 , 357 , 350 , 340 , 334 - 408 , 399 -
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	410 , 409 , 407 , 402 - 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	750
חזית מסחרית	מגורים ב'	329 , 324 , 323 , 314 - 311 , 305 , 304 - 357 , 350 , 349 , 341 , 340 , 334 - 408 , 399 - 389 , 378 , 377 , 364
חזית מסחרית	מגורים ג'	410 , 409 , 407 , 402 - 400
חזית מסחרית	מסחר	750
להריסה	דרך מאושרת	922 , 920
להריסה	דרך מוצעת	873
להריסה	תעשייה	451 , 450
מבנה להריסה	דרך מאושרת	922 - 919 , 903
מבנה להריסה	דרך מוצעת	855 , 853 , 852 , 847 , 844 - 842 , 828 - 874 , 873 , 862 , 861 , 859 -
מבנה להריסה	חניון	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	516 , 514 , 510 , 506
מבנה להריסה	מגורים	1008 , 1004 - 1001 , 187
מבנה להריסה	מגורים ב'	- 142 , 106 - 104 , 96 , 95 , 80 , 73 - 361 , 330 , 322 , 160 , 155 - 147 , 145 - 389 , 386 , 384 - 380 , 374 , 363 - 393 , 392
מבנה להריסה	מגורים ג'	407 , 406 , 404 , 401 , 400
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	628 , 623 , 621 , 616
מבנה להריסה	תעשייה	451 , 450
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	922 , 920 , 903 , 900
קו חשמל מתח עליון	חניון	700
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	628 , 623 , 622

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

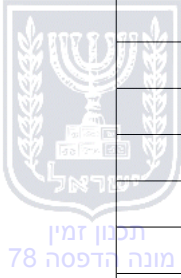
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	180,564	13.17
דרך משולבת	1,337	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	97,394	7.10
מגורים א	805,830	58.77
מגורים ב	124,110	9.05

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.06	42,007	מגורים ג
2.35	32,159	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.65	8,967	קרקע חקלאית
0.01	144	שביל
2.27	31,168	שטח ציבורי פתוח
0.32	4,363	תחנת תדלוק
3.14	43,038	תעשייה
100	1,371,081	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.33	141,580.83	דרך מאושרת
15.02	205,815.81	דרך מוצעת
0.52	7,088.2	חניון
15.16	207,813.75	מבנים ומוסדות ציבור
30.24	414,380.15	מגורים
17.31	237,183.53	מגורים ב'
1.29	17,702.3	מגורים ג'
0.13	1,779.78	מסחר
1.88	25,719.87	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.93	12,742.93	מסחר ומשרדים
4.65	63,677.71	שטח ציבורי פתוח
0.32	4,423.71	תחנת תדלוק
2.22	30,467.46	תעשייה
100	1,370,376.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים לסוגיהם. ב. מבנים ומוסדות ציבור. ג. מסחר שכונתי. ד. שטחים ציבוריים פתוחים. ה. דרכים וחניה. ו. תשתיות ז. שימושים נלווים למגורים המתאימים למיקום בתוך שכונת מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות כללי</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום מתחם המוגדר בתכנית זו ביעוד "מגורים" מתארי יהיה הכנת תכנית מפורטת. 2. תכנית מפורטת תערך לכל מתחם זה, או לחלק משמעותי ממנו, לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. 3. תכנית מפורטת תציג פתרון להעתקת/הטמנת/השארת מגבלות בניה כתנאי להיתר בניה, ביחס לקו מתח עליון 161 קו (צפון דרום).</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה ותבנית הבניה תקבע בתכנית המפורטת. הבינוי יכלול תמהיל של סוגי מגרשים ויחידות דיור, לרבות בניה עד 9 קומות, אשר תלווה את דופן השדרה המערבית ויכולה להדגיש פינות רחוב נוספות במתחם. הצפיפות המוצעת נטו תהיה לפחות 8 יח"ד לדונם. 2. השדרה המרכזית במערב המתחם : תכנית זו רואה בשדרה המערבית את אחת מהשדרות המרכזית של היישוב תל שבע, מבחינה תפקודית ועיצובית. השדרה, החוצה את היישוב מן הכניסה בצפון ועד לנחל באר שבע בדרום, היא גם הציר המחבר בין היישוב הוותיק לבין ההרחבות המזרחיות. על כן, תכנית מפורטת תתייחס לדופן המתחם כלפי השדרה ותציע מרקם מלוכד והמשכי המאפשר עירוב שימושים. בקומות הקרקע יתוכנן פתרון הצללה להולכי-רגל כחלק מהמבנה, אשר יהיה, ככל הניתן, אחיד לאורך קטעי רחוב, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. 3. רחובות פנימיים חדשים יתוכננו כמארג המשכי, עם ריבוי חיבורים ככל הניתן למעבר הולכי-רגל.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מחסן ביתי.</p>



4.2

מגורים ב'

- ג. ממ"ד.
 ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד מהווה חלק מיחידת הדיור.
 ה. פעוטון או משפחתון.
 ו. חניה תת קרקעית.
 ז. שיג.
 ח. בתאי שטח 1-186 : בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד וסככת חניה.
 ט. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה). לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרה רעש או ריח ועלולים להוות מטרה סביבתי למגורים הסמוכים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

על תאי שטח 1-186 יחולו ההוראות הבאות:

- בתאי שטח 16,24,146,173,174 תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד.
- בכל יתר תאי השטח סומן בנספח הבינוי קו המחלק את המגרש לשני חלקים. תותר בהם בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של 'קו ציר מבנה משותף מחייב'. מיקומו המדויק של קו זה יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה (או בתשריט חלוקה שיוכן לפני כן) ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.
 מותר לבנות את קיר המבנה הצידי בצמוד לקו זה. תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בקיר זה וייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.
 על אף האמור לעיל, אין חובה לבנות בצמוד ל"קו ציר מבנה משותף מחייב", ומותר לבנות את יחידת הדיור במרחק ממנו, מרחק בין שני מבני מגורים לא יפחת מ-2 מטרים. במקרה שכזה בקיר הפונה אל "קו ציר מבנה משותף מחייב", אך מרוחק ממנו, מותר יהיה לפתוח חלונות, רק לצורך איוורור, מגובה 180 ס"מ ומעלה מרצפת הקומה אותה הם משרתים. יותרו שתי יחידות מכל צד של קו הציר המחלק את המגרש.
- תותר קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר.
- משרד ביתי יבנה כחלק ממבנה המגורים, תותר כניסה נפרדת למשרד ביתי.
- מחסן
 - עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.
 - לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.
 - גובה מרבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.
 - ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש
- סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, שער החנייה יפתח לכיוון מגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

4.2

מגורים ב'

7. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה 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.

8. שיג יבנה בחזית המגרש או כחלק ממבנה המגורים, בגובה מירבי של 2.75 מ' או בגובה המותאם לקומה הראשונה של מבנה המגורים. 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.

9. 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. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.

10. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

11. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר

ב

בינוי ו/או פיתוח

על תאי שטח 399-300, ו 408 יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.

2. שיג יבנה בחזית המגרש או כחלק ממבנה המגורים, בגובה מירבי של 2.75 מ' או בגובה המותאם לקומה הראשונה של מבנה המגורים. 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.

3. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').

4. מחסנים דירתיים יבנו כחלק מקומת המגורים.

5. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות ופעוטונים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.

4.2

מגורים ב'

7. הנחיות לחזית מסחרית כמסומן בתשריט :
 - א. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
 - ב. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. ובלבד שרוחב המדרכה המזערית העומדת לרשות הציבור יהיה לפחות 4.5 מ'.
 - ג. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין. מונה הדפסה 78 תכנון זמין
 - ד. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.
 - ה. פריקה וטעינה יבוצעו בחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במקרה בו לא ניתן לתכנן פריקה/טעינה מחצר משק סגורה - פריקה/טעינה יבוצעו בסמוך לחזית המסחר ברוחב. הפריקה / טעינה מחזית הרחוב תבוצע לפי פרט מחייב שיוצג במסגרת נספח התנועה.
 - ו. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.
 - ז. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
8. הנחיות בריאות :
 - א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים / מעונות יום / פעוטונים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.
 - ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ומופרדים עבור עסקי המזון.
 - 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.
9. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.
10. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.
11. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.



4.3

מגורים ג'

4.3.1

שימושים

- א. מגורים.
- ב. מחסן ביתי.

4.3

מגורים ג'

- ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
 ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.
 ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה). לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
 ו. מעונות יום ופעוטונים.
 ז. שיג משותף לבנין.
 ח. ממ"ד.

4.3.2

הוראות

אדריכלות

א

1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.
2. שיג יבנה בחזית המגרש או כחלק ממבנה המגורים, בגובה מירבי של 2.75 מ' או בגובה המותאם לקומה הראשונה של מבנה המגורים. 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.
3. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').
4. מחסנים דירתיים יבנו כחלק מקומות המגורים או בשטח אחר שיוקצה לכך בבנין.
5. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.
6. הנחיות לחזית מסחרית כמסומן בתשריט :
 - א. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
 - ב. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. ובלבד שרוחב המדרכה המזערית העומדת לרשות הציבור יהיה לפחות 4.5 מ' (כולל המעבר בארכדה).
 - ג. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין.
 - ד. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.
 - ה. פריקה וטעינה יבוצעו בחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במקרה בו לא ניתן לתכנן פריקה/טעינה מחצר משק סגורה - פריקה/טעינה יבוצעו בסמוך לחזית המסחר ברוחב. הפריקה / טעינה מחזית הרחוב תבוצע לפי פרט מחייב שיוצג במסגרת נספח התנועה.
 - ו. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.
 - ז. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 7. הפרדה בין מגורים לשימושים הנוספים :
 - א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים / משפחתונים / פעוטונים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג

4.3

מגורים ג'

- העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ומופרדים עבור עסקי המזון.
- 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 ביניים בעלת קרקעית אטומה.
8. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.
9. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.

ב

תשתיות

מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

4.4

מסחר

4.4.1

שימושים

- א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים
- ב. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים וחניה מקורה.
- ג. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- ד. מרכזי מיחזור.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

1. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.70 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.
2. עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
3. 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. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.

4.4	מסחר
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. א. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך. ב. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה לא ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>2. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן להם כניסה נפרדת.</p> <p>3. ארכדה - לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. רוחב המדרכה המזערית העומדת לרשות הציבור, כולל המעבר המקורה, יהיה לפחות 4.5 מ'. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין</p>
4.5	תעשיה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשיה בלתי מזהמת. ב. מבני עזר ומבנים לאחסנה. ג. משרדים לשימוש התעשיה. ד. אולמות תצוגה וחנויות מפעל. ה. חניה. ו. מבנים למערכות טכניות ולתשתיות, תחנות השנאה. ז. שימושים נלווים לשימושים שפורטו לעיל. ח. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית החורגת מתחום המגרש</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. מפעלים אסורים : אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואחסון נפיצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים נוזליים, אספלט, היתוך מתכות, ייצור גזים דליקים מעל 100 ק"ג, מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים, מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים, בתי מטבחים, מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמןנים ותוספים (לא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי), מפעלים בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת זיהום אוויר, מכון חליבה. לא תותר הקמת מפעל בטון/בלוקים.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. בניית מבנים לצרכי ציבור : מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה. 2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>הציבור ובכללם מתקני תשתית. 3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית. 4. מרכזים לחלוקת דואר. 5. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. 6. מקלט ציבורי. 7. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור. 8. מבני קהילה כגון מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים מונה הדפסה 78) 9. מסחר נלווה. 10. מרכזי מיחזור.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד. 3. הסדרי התנועה בקרבת מוסדות חינוך יתוכננו בהתאם הנחיות משרד התחברה בנושא זה.</p>	
<p>ב</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח 515-516 יהיה הכנת תכנית מפורטת. 2. תכנית מפורטת תערך לכל מתחם זה, או לחלק משמעותי ממנו, לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי ביריעות, מסלעות וכדומה. 2. מחסן גינון. 3. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק. 4. מערכות תשתית תת קרקעיות. 5. מקלט ציבורי. 6. שירותים ציבוריים, חדרי ספורט, חדרי הלבשה ומבנים המשמשים את הספורט. 7. מרכזים לחלוקת דואר. 8. מתקנים נלווים לחלוקת גז. 9. חניה. 10. מרכזי מיחזור. 11. שיג שכונתי.</p>	
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p>	

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. 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>ב. תותר בניית שיג במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי השיג בתום תקופת השימוש.</p> <p>ג. על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 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. 3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית. 7. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. 8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. 9. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן. 10. לא יותר גידור בין שטחים הציבוריים גובלים, למעט מוסדות חינוך. 11. בגבול שבין השבילים למגרשים פרטיים יוקם קיר ניקיון לצורך תחימה ואכיפה.
ב	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים שצורתם ומרחקי הבטיחות משימושים אחרים מאפשרים זאת..
ג	<p>ניקוז</p> <p>השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. בהתאם להוראות תמא/1</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, תשתיות, מרכזי מיחזור, חניה ונטיעות.
4.8.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, תשתיות, מרכזי מיחזור, חניה ונטיעות.
4.9.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
ב	דרכים דרכים אשר יימצא מתאים בתוכנית לביצוע ניתן יהיה לפתח כדרך משולבת. ובלבד שיעמדו בהנחיות משרד התחבורה לתכנון דרכים משולבות.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	1. חניה. 2. תשתיות תת קרקעיות, מתקני ומבני דרך. 3. חדר שנאים עילי. 4. מרכזי מיחזור ואשפה. 5. שטחים מגוננים ונטיעות. 6. לא תותר חניית רכבים כבדים.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות חדר שנאים יותר רק בתנאי שישמרו מרחקי המינימום בינו לבין בניי מגורים סמוכים כקבוע בתקנות.
4.11	תחנת תדלוק
4.11.1	שימושים
	א. תחנת תדלוק מדרגה ג' על פי תמ"א 4/18. תחנת תדלוק מאושרת על פי תכנית 652-0279349 אזור תעשייה תל שבע. ב. שימושים נלווים לתחנת תדלוק ושירותי הרכב המותרים על פי תמ"א/18 על שינוייה: 1. אספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. 2. אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב למעט דלק מסוג גפ"מ. 3. מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. 4. שירותים סניטריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

<p>תחנת תדלוק</p>	<p>4.11</p>
<p>5. שירותי רכב. 6. אספקת שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>אדריכלות ההוראות הסביבתיות לתכנונה ולהקמתה של התחנה יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לאזור רגישות ג'. היתר הבניה יינתן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות, לרבות מפרט טכני להקמת תחנות תדלוק בהתאם לנוהל הקמת תחנות חדשות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>אדריכלות על תחנת התדלוק יחולו הוראות תמ"א 18 על תיקוניה. מרחק המשאבות משימושים רגישים יהיה כמוגדר בתמ"א 18 על תיקוניה. לא יותרו מגורים במרחק קטן מ 40 מ' מתחנת הדלק כמוגדר בתמ"א 18 על תיקוניה.</p>	<p>ב</p>
<p>מסחר ומשרדים</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>א. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת. ב. מסחר קמעונאי, ושירותי אשנב - בנק, דואר וכד'. ג. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וחנויות. ד. אולמות תצוגה/ מכירה. ה. מכוני ספורט, תנועה, כושר, פיזיותרפיה וכד'. ו. שירותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה. ז. מרפאות ומכונים רפואיים ללא שהיית לילה. ח. סדנאות אמנים. ט. מחסנים לשימוש המסחר והמשרדים. י. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה). יא. חניה. יב. מתקני ומערכות תשתית, תחנות השנאה. יג. שימושים נלווים לשימושים שפורטו לעיל. יד. מרכזי מיחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>אדריכלות יותרו משרדים בקומת הקרקע ובקומות העליונות.</p>	<p>א</p>
<p>חניה בשטח זה יותרו חניה וגינון בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>	<p>ג</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. באזור מסחר ומשרדים לא יותרו מפעלי מלאכה אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות באזור או באזורים סמוכים, על פי שיקולי הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ד</p>



4.12	מסחר ומשרדים
	<p>2. היתרי בנייה באזור למסחר יינתנו בכפוף לאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר(ככל שיהיה בהם צורך).</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. בקומת הקרקע בלבד תותר חזית מסחרית לכוון הדרך הסמוכה למגרש. קו הבנין לקומות שמעל קומת הקרקע יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מטר לפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. קו הבנין של המעבר המקורה יהיה קו בנין קדמי מחייב 0. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא משרדים בלבד, יתוכנן פיתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס המועצה, תוך שמירה על המשכיות המעבר המקורה.</p> <p>4. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה במגרש.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד עם חזית לכיוון הרחוב.</p> <p>2. השימושים המסחריים יהיו מהסוג המתאים לסביבת משרדים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למשרדים. אלה יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי וכדומה.</p> <p>3. באזור מסחר ומשרדים לא יותרו מפעלי מלאכה אשר עלולים לגרום למטרדי רעש ולמטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות באזור או באזורים סמוכים, על פי שיקולי הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p> <p>4. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב או מחצר משק סגורה כפי שיקבע בהיתר הבניה. במקרה בו לא ניתן לתכנן פריקה/טעינה מחצר משק סגורה, (וכתוצאה, פריקה וטעינה יבוצעו בסמוך לחזית המסחר ברחוב), הפריקה/טעינה תבוצע לפי פרט מחייב שיוצג במסגרת נספח התנועה בתכנון המפורט. בכל מקרה, משיקולי בטיחות יש להעדיף פריקה/טעינה כאמור מחצר משק סגורה.</p> <p>5. 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> <p>6. לא תותר מכירת חמרי בנייה כגון בלוקים, מלט, חול וחצץ בתפוזרת.</p>



מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
שימושים	4.13.1
<p>1. בניית מבנים לצרכי ציבור : מבנים לצורכי חינוך, דת, 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. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>6. מקלט ציבורי.</p> <p>7. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p> <p>8. מבני קהילה כגון מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</p> <p>9. מסחר</p> <p>10. מרכזי מיחזור.</p>	
הוראות	4.13.2
<p>אדריכלות</p> <p>כללי</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום מתחם המוגדר "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" מתארי בתכנית זו יהיה הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>2. תכנית מפורטת תערך לכל מתחם זה, או לחלק משמעותי ממנו, לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.</p>	א



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	4	14	5	2	50	484	80		(2) 80	(1) 324	400	,24 ,16 ,173 ,146 174	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	14	6.3	4	50	968	160		(2) 160	(1) 648	640	,15 - 1 ,23 - 17 ,145 - 25 - 147 175 ,172 186 -	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	18.5	8.3	(5) 10	50	1830	370		(4) 350	(3) 1350	1200	- 382 387	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	6	21.5	10.9	(5) 12	50	2190	210		(4) 420	(3) 1620	1200	- 300 306 ,303 ,310 - - 315 324 ,322 ,328 - - 335 342 ,339 ,348 - - 351 358 ,356 ,363 - - 373 376	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	6	21.5	10.9	(5) 12	50	2190	180		(4) 420	(3) 1620	1200	- 378 388 ,381	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	1	6	21.5	10.9	(5) 12	(7) 50	2190	180		(6) 420	(3) 1620	1295	- 304 311,305 ,314 - 329,323 ,334 - - 340 349,341 ,350 - ,364,357 389,377 ,399 - 408	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3			5.5			(7)	380	50		(8) 150	180	1295	- 304 311,305 ,314 - 329,323 ,334 - - 340 349,341 ,350 - ,364,357 389,377 ,399 - 408	מסחר	מגורים ב'		
3	3	3	1	7	24.5	12.5	(10) 20	50	3700	300		(4) 700	(3) 2700	1600	- 403 406	מגורים ג'	מגורים ג'		
3	3	3	1	7	24.5	12.5	(10) 20	(7) 50	3700	300		(4) 700	(3) 2700	1600	- 400 ,407,402 410,409	מגורים ג'	מגורים ג'		
3	3	3			5.5			(7)	555	80		(11) 225	250	1600	- 400 ,407,402 410,409	מסחר	מגורים ג'		
3	3	3	1	3	17			50	3500	500		) 1000 (12	2000	1866	750	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	1	3	13 (13)			50					30%	200%		- 500 516	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	1	3	18			50	39810	8000		4000	27810	26484	450		תעשייה	תעשייה	
4	4	4	1	3	18			50	5980	1200		600	4180	3982	451		תעשייה	תעשייה	
4	4	4	2	5	25			50 (16)	19920	) 9800 (15		500	) 9620 (14	7010	470		משרדים	מסחר ומשרדים
4	4	4						(16)	4600	500		1100	) 3000 (17	7010	470		מסחר	מסחר ומשרדים
4	4	4	2	5	25			50 (16)	18250	) 8000 (15		450	) 9800 (14	5724	471		משרדים	מסחר ומשרדים
4	4	4	2	5				(16)	4800	600		700	) 3500 (17	5724	471		מסחר	מסחר ומשרדים
4	4	4		1	8				450			20	(18) 430	4383	490		תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
6	6	6		1	4				80				(19) 80			,604 ,600 ,607 ,606 ,613 ,611 620	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
6	6	6		1	4				120				(20) 120				מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	174, 173, 146, 24, 16	מגורים ב'	מגורים ב'
5	1 - 15, 17, 23, 25 - 145, 147 - 172, 175 - 186	מגורים ב'	מגורים ב'
5	387 - 382	מגורים ב'	מגורים ב'
5	300 - 303, 306 - 310, 315 - 322, 324 - 328, 335 - 339, 342 - 348, 351 - 356, 363 - 373, 376	מגורים ב'	מגורים ב'
5	378 - 381, 388	מגורים ב'	מגורים ב'
5	304 - 305, 311 - 314, 323, 329 - 334, 340 - 349, 341, 350 - 357, 364, 377, 389 - 399, 408	מגורים ב'	מגורים ב'
(9) 5	304 - 305, 311 - 314, 323, 329 - 334, 340 - 349, 341, 350 - 357, 364, 377, 389 - 399, 408	מסחר	מגורים ב'
5	403 - 406	מגורים ג'	מגורים ג'
5	400 - 402, 407, 409, 410	מגורים ג'	מגורים ג'
(9) 5	400 - 402, 407, 409, 410	מסחר	מגורים ג'
(9) 5	750	מסחר	מסחר
5	500 - 516	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	450	תעשייה	תעשייה
5	451	תעשייה	תעשייה
5	470	משרדים	מסחר ומשרדים
5	470	מסחר	מסחר ומשרדים
5	471	משרדים	מסחר ומשרדים
5	471	מסחר	מסחר ומשרדים
5	490	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
0	600, 604, 606, 607, 611, 613, 620	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0		מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

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

- ב. גדלי המגרשים והגדרת הצפיפות בטבלה הינם גדלים אופייניים לצורך אינדיקציה בלבד בכל יעוד ובין היתר ניתן להקטינם בעת חלוקת מגרש בהליך חלוקה שיבוצע כדין.
- ג. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0. קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.
- ד. יותר ניוד השטח העיקרי ושטח השרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל המפלסים מתחת לכניסה הקובעת.
- ה. ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והממדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.
- ו. למרתפים יותר (ככל שלא נכתב אחרת בהוראות התכנית ביחס ליעודים ספציפיים, כגון מגורים): קו בנין קדמי 5 מטר וקוי בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמין כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.
- ז. 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 קוי הבנין הנוספים במגרש יהיו 3 מטר במגרשים אלו. במגרשים פינתיים יש להסיג את הגדרות לאחור בהתאם לחישובי משולשי הראות להבטחת הבטיחות בגישות לצמתים.
- ח. 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 ישראל 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לכל יחידת דיור הינו 162 מ"ר בממוצע. שטח זה כולל שיג ומשרד מקצועות חופשיים. שטח השיג - עד 20 מ"ר, שטח המשרד - עד 30 מ"ר..
- (2) שטח השירות לכל יחידת דיור כולל מחסן, חניה מקורה וממ"ד. שטח המחסן עד 13 מ"ר. שטח החנייה המקורה עד 15 מ"ר. שטח הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף..
- (3) שטח עיקרי לכל יחידת דיור הינו 135 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..
- (4) שטח השירות לכל יחידת דיור כולל מחסן וממ"ד. לכל יח"ד יותר שטח המחסן עד 13 מ"ר. שטח הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף. שאר השטח הינו שטח כללי למבואות, מדרגות וחדרים טכניים..
- (5) דירה אחת מכלל יחידות הדיור תהיה דירה קטנה.
- (6) שטח השירות כולל מחסן וממ"ד. לכל יח"ד יותר שטח המחסן עד 13 מ"ר. שטח הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף. שאר השטח הינו שטח כללי למבואות, מדרגות וחדרים טכניים..
- (7) התכסית הינה עבור מגורים ומסחר יחד.
- (8) שטח השירות כולל ארכדה ברוחב 5 מטרים ובשטח 100 מ"ר..
- (9) קו בנין 0 למעבר המקורה. (ארכדה).
- (10) שתי דירות מכלל יחידות הדיור תהינה דירות קטנות.
- (11) שטח השירות כולל ארכדה ברוחב 5 מטרים ובשטח 150 מ"ר..
- (12) שטח השירות כולל ארכדה ברוחב 5 מטרים ובשטח 200 מ"ר..
- (13) במגרשים ששטחם עד 1650 מ"ר הגובה המותר יהיה 10 מ' ובמגרשים ששטחם 1651 ומעלה מ"ר הגובה המותר יהיה 13 מ'. מינארט של מסגד (צריח) - 35 מ'.
- (14) תותר הגדלה או הקטנה של שטחי המסחר עד לשיעור של 25% מהשטח המותר למסחר במגרש, על חשבון שטחי המשרדים המותרים במגרש.
- (15) במרתפים יותר קו בנין 0 לכל הכיוונים עד 85% משטח המגרש.
- (16) התכסית הינה עבור משרדים ומסחר יחד.
- (17) תותר הגדלה או הקטנה של שטחי המסחר עד לשיעור של 25% מהשטח המותר למסחר במגרש, על חשבון שטחי התעסוקה המותרים במגרש.
- (18) יותר בינוי עד 130 מ' והיתר עבור גגון לעמדות המשאבות.
- (19) 75 מ"ר לצורך הקמת תחנת השנאה ו-5 מ"ר למתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.
- (20) זכויות לשיג שכונתי זמני בשצ"פים אשר שטחם גדול מחצי דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה





א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, או לחלק ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות 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 אליהם 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, עפ"י דרישות תמ"א 1
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. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי
11. תכנון מערך שבילי אופניים
12. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות
13. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו
14. תנאי לעבודות פיתוח יהיה שדרוג תחנת השאיבה הראשית של הביוב

ב. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח.
 2. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי בהעדר איזון - א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר
 - ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים
 - ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה
3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין
 4. 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
 5. נדרש תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>חשמל עיליים ותת קרקעיים, וקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לתעודת גמר (טופס 4), הינו ביצוע בפועל של תוכניות תנועה מאושרות אלה</p> <p>7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש לכל יחידות הדיוור ולכל השימושים הנדרשים בפתרונות מיגון על פי חוק</p> <p>8. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו</p> <p>9. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתחום קו מגבלות הבנייה שמתחת לקו החשמל, (תאי שטח מספר 400, 404-407, 361-364, 350-357, 389-395), יהיה העתקת הקו או אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה כי ניתן לצמצם את המגבלות בהתאם לפעולות שנקטו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות</p> <p>12. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה</p> <p>13. תנאי להיתר אכלוס למבני ציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים הצמודים אליו</p> <p>14. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. בבקשה להיתר יוצג אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, וכן תוצג התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.</p> <p>3. תחום ההשפעה מאתר הפסולת הקיים (מגבולות האתר הקיימים בפועל בשטח) - כל עוד לא נערכה תכנית לפנוי ושיקום אתר האס"פ הקיים וכל עוד לא אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, ישמר רדיוס של 500 מטרים סביב האס"פ הקיים, ללא בניה ופיתוח. לא יוצאו היתרי בנייה למגורים, כל עוד אתר ההטמנה פעיל. בתחום המגבלות ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח לשיקום האתר ולתשתיות על בלבד.</p> <p>4. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p>	
אדריכלות	6.3
<p>הנחיות אלה נוספות על ההנחיות המרחביות שפורסמו על ידי הועדה המקומית נגב מזרחי ככל שאינן סותרות אותן:</p> <p>א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הבניינים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי:</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>6.3 אדריכלות</p> <p>מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, 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, לשטחי ציבור 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. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. במגרשים דו-משפחתיים ימוקמו בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. בתיאום עם חברת האספקה חשמל ותקשורת.</p> <p>ה. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>6.4 מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. פריקה וטעינה יבוצעו בחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במגרשים בהם המסחר מעל 400 מ"ר, הפריקה וטעינה בהתאם להנחיות תקן החניה.</p> <p>2. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.</p> <p>3. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4. הנחיות בריאות :</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים ומבנה ציבור. 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>6.5 זיקת הנאה סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>במגרשים תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל במקומות בהם קיימת חובה לבניית ארכדה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>6.6 הוראות פיתוח</p> <p>א. גינון - ביעוד מגורים ב' + ג', 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</p>

6.6 הוראות פיתוח	6.6
<p>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 40% משטח קו הבנין הקדמי יהיה מגונן ויאפשר השהיית 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>ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים המאספות ומעלה בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ. תוואי שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>ח. שצ"פים - יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p> <p>ט. ברחובות בהם רוחב המדרכה הינו פחות מ 2.75 מטר ייעשה "אנטי מפרץ" אשר ישמש לנטיעת עצים בין כל 3 חניות.</p>	

6.7 דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
<p>1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת</p>	

6.7

דרכים תנועה ו/או חניה

- מהחניה למגורים.
3. חנייה לצורך המסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה בתחום זכות הדרך הציבורית לאורך רחובות. במגרשים ביעודים בהם המסחר מעל 400 מ"ר עיקרי, החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
 4. חניה לפריקה טעינה בהתאם לסימון חנית פריקה וטעינה בנספח התנועה לתכנית, חניה בתחום פריקה וטעינה אסורה במשך כל שעות היום, פרט לפריקה וטעינה.
 5. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. במקרה בו לא ניתן לתכנן פריקה/טעינה מחצר משק סגורה (כתוצאה, פריקה/טעינה יבוצעו בסמוך לחזית המסחר ברחוב), הפריקה / טעינה תבוצע לפי פרט מחייב שיוצג במסגרת נספח התנועה בתכנון המפורט. 6. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.
 7. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.
 8. יותרו חניה עילית וגם חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה.
 9. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. החניה לרכב כבד תתאפשר באזור התעשייה ובחניון בדרום מתחם 3.
 10. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
 11. תחבורה ציבורית - התכנון של הכבישים יכלול תחנות היסעים בקרבת הצמתים, על בסיס הנספח של תכנית זו.

6.8


ביוב

1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספח הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה. כולל הקמת קו מאסף ביוב ושדרוג המאסף הקיים, ככל שיידרש, בתיאום עם תאגיד המים והביוב.
2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע או כל פתרון אחר מאושר על פי דין.

6.9

ניהול מי נגר

1. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.
2. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפתחה 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.
3. 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).
4. 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, שהייה 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

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>כשטח ציבורי פתוח</p> <p>5. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>6. מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז מסביב.</p> <p>7. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p>6.9</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים אשר לא ניתן לסקור אותם בשלב הכנת התכנית המפורטת. בעת הגשת היתרי הבנייה באזורים בהם קיימים עצים, יש לערוך סקר עצים בוגרים ע"פ הכללים לעריכת סקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי, התקפים בעת הגשת היתרי הבנייה, ליעד עצים לשימור, כריתה או העתקה ולקבל את חוות דעתו של פקיד היערות האזורי כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>2. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים אשר יסומנו לשימור.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>5. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו</p>	<p>6.10</p>
	<p>סקר סייסמי</p> <p>תכנון מבני ציבור ייחייב 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>6.11</p>
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים - לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק.</p> <p>5. לצורך ניהול עבודות עפר באתר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p> <p>6. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>7. בשימושים מעורבים מגורים ומסחר -</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p>	<p>6.12</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

ב. לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור.
 ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 ד. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
 ה. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטח לחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
 8. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
 9. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום תכנית זו.
 10. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.
 11. תנאי להיתר ראשון במגרשים 408, 399, 410 או לעבודות עפר לכביש 31 א' במסגרת תכנית זו, הוא הכנת דו"ח אקוסטי לשלביות ביצוע של הכביש אשר יציג, ככל הנדרש, מיגון אקוסטי (קיר/סוללה) בצמוד לכביש כאשר יבוצע במלואו, בנסגרת ביצוע הכביש, בהתאם למפלסים החזויים. הדו"ח יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.



תשתיות

6.13

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.
 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 ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.
 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.

תשתיות

6.14

גז טבעי בלחץ נמוך
 1. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:
 א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
 ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תותר בניית המתקנים הנלוים בין קו בניין לבין גבול המגרש.
 ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות.
 ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

תשתיות	6.14
<p>ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
חשמל	6.15
<p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:</p> <p>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:</p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים 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.</p> <p>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.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה</p> <p>א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י. ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו כמבנה עצמאי בשצ"פים, או בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם, בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך. ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה. ד. 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.</p>	

6.15	חשמל
<p>ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>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 הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.</p>	



6.16	עתיקות
<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, ו/או 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>	



6.17	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	

6.18	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיס- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	מאסף ביוב מרכזי- היתר בניה ראשון למגורים על פי תכנית זו.	פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
3	מימוש התוכנית	מימוש התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, לפי העניין.
4	הוצאת היתר בנייה וביצוע תשתיות נלוות במגרשים מס' 450, 470-471, 396-399, 408-410, 626, 629, 1078, 1705-1707	העברת תחום התוכנית אשר נמצא בתחום שיפוט מועצה אזורית בני שמעון ובמרחב תכנון מקומי בני שמעון לתחום שיפוט מוניציפלי של הישוב תל שבע ומרחב תכנון מקומי נגב מזרחי



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
5	ביצוע דרך 31 א	ככל והדוח האקוסטי יצביע על חריגות ממפלסי הרעש המותרים, תידרש נקיטת אמצעים לעמידה באמור לרבות הקמת קיר אקוסטי

7.2 מימוש התכנית

עד 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תوضیح حول مشروع المجمع 4 (تل السبع) – رقم المشروع 652-0693556

تُعتبر تل السبع البلدة الثابتة الأولى التي أُقيمت في النقب. عام 2011، تمت المصادقة على خريطة هيكلية جديدة لتل السبع، الغاية منها من بين مجمل الأشياء هي "إحداث تغيير في مظهر البناء القروي لتل السبع في وضعها الحالي، وفقاً للتنبؤات المتعلقة بالفئة السكانية واحتياجاتها؛ كل ذلك بهدف تنظيم وبلورة الأمور نحو البناء الحضري".

يقع المجمع 4 ضمن نطاق الخريطة الهيكلية في منطقة خصّصت لمعظمها للسكن. يشكّل المجمع جزءاً رئيسياً من خريطة البلدة، ويقع وسطها؛ من هنا أهمية الخريطة لإكمال المخطط الشامل للمدينة وتجذب ترك منطقة مفتوحة وغير مخطّط لها في قلب البلدة. يناسب المشروع/الخريطة المفصل الخريطة الهيكلية ويكملها، مع توفير التفاصيل والملاءمات المطلوبة. جاء المجمع ليوفر حلاً سكنياً للتكاثر الطبيعي لسكان تل السبع.

يتأخذ المجمع 4 في قسمه الشمالي المجمع 2، ويتأخذ في قسمه الجنوبي المجمع 3. مؤخرًا، تمت المصادقة لأجل هذين المجمعين على خرائط تتلاءم مع مبادئ التخطيط في المجمع 4 أيضاً. جزء من مساحة المجمع تابع لقضايا ملكية.

يشمل المشروع أيضاً، مزلّعين إضافيين من الجهتين الشرقية والشمالية للمجمع 4، يشملان توسيعاً لطريق، إضافة وحدات سكنية بجوار المنطقة الصناعية، وتنظيم التطبيقات والاستخدامات في الساحات/الميادين المجاورة للمنطقة الصناعية، منعاً لفرض المحدوديات عليها.

تساوي مساحة المشروع بالتقريب 1371 دونم، من ضمنها حوالي 871 دونم عبارة عن منطقة تشمل تطورات مع تعليمات لمخطّط مفصّل وحوالي 500 دونم لمنطقة مع تعليمات هيكلية، باستثناء الطرق والبنى التحتية. تمّ التخطيط - لأجل المساحة المرفقة بتعليمات هيكلية - لخارطة مفصّلة للمستقبل.

تسع خارطة المشروع 1938 وحدة سكنية في القسم الذي أعطيت لأجله تعليمات لخارطة مفصّلة في المجمع 4 وكذلك 100 وحدة سكنية في المساحة المتاخمة للمنطقة الصناعية. متوسط الكثافة الصافية في القسم المشتمل على تعليمات خارطة مفصّلة، يعادل 8 وحدات سكنية للدونم.

تُعرّض وتقدّم الوحدات السكنية في المجمع 4، من خلال بعض النماذج السكنية: مساحات ملاصقة للأرض لكل 4 وحدات سكنية، عمارات مشتركة: السكن ب (5 - 6 طوابق) والسكن ج (6 - 7 طوابق). تم التخطيط للأراضي السكنية بحيث تكون الأراضي ذات الكثافة المنخفضة واقعة في مركز المساحة، بينما الأراضي ذات البناء الأكثر كثافة تقع على محيط المساحة على امتداد الشوارع الرئيسية. خُصّص لأجل المساحة السكنية المجاورة للمنطقة الصناعية، أرض للسكن (ب) و (ج)، بارتفاع 6 - 7 طوابق.

تضمّ المجمعات السكنية شوارع مسدودة، الأمر الذي يضيء وحدة انتماء للعائلة الموسّعة. هذه المباني موجودة بأحجام مختلفة.

تمّ التخطيط لمنظومة المساحات المفتوحة في المجمع، لتتلاءم مع المادة الإرشادية الجديدة. خُطّط لهذه المساحات لتتأخذ خلايا-المساحة المخصّصة للمباني والمؤسسات العمومية، لكي يصبح بالإمكان استخدامها بتناسق.

تقرّرت الأجناس للمؤسسات العمومية في المجمع، بناءً على مادة إرشادية لتخصيصات الأراضي الجديدة وتخصيص مساحات عمومية وفق متطلبات المجمع وما يزيد، بهدف إكمال المساحات العمومية على نطاق المدن لأجل المدارس.

