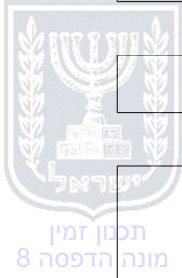


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0370353

מגרש 171 שכ 26 תל שבע



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש 171 שכ' 26 תל שבע היזומה ע"י בעל המגרש.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י :

- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.

- הגדלת אחוזי בנייה 100%

- תוספת קומה שלישית

- הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל- 4 יח"ד.

- קביעת התכליות והשימושים.

- קביעת הנחיות לתשתיות.

- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 171 שכ 26 תל שבע
-----	------------------------	-----------	-----------------------

	מספר התכנית	652-0370353
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.140 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	--------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	ל"ר
--	---------------	-----

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	---

	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
--	------------------	------------------

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	186425
קואורדינאטה Y	572550

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 171 שכ 26 תל שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע		171	

26

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100399	מוסדר	חלק		38, 53
400322	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
290 /03 /7	171

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1981	1265	2699	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 290 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	290 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עאמר סקיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עאמר סקיק		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		11/08/2016	עאמר סקיק	20/07/2016	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עבדולקרים אלבאז			תל שבע	תל שבע (1)	171			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 171 שכונה 26 תל שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדולקרים אלבאז			תל שבע	(1)	171			

(1) כתובת: מגרש 171 שכונה 26 תל שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264221	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	עאמר סקיק	28829	נ.צ. אלפא פרויקטים בע"מ	באר שבע	הפלדה		08-8665787		alfapr12@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר חטיב	1021	נ.צ. אלפא פרויקטים בע"מ	באר שבע	(1)		08-8665787		

(1) כתובת : באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יח"ד מ 1 ל 4 יח"ד במגרש 171 שכ" 26, תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1020.0 מ"ר (983 מ"ר למטרות עיקריות, ו-37 מ"ר למטרות שירות).
- הגדלת אחוזי בנייה ל-100%
- הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-4 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- תוספת קומה שלישית
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

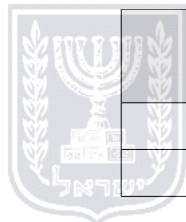


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

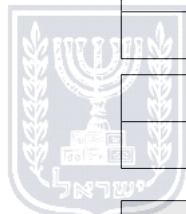
1.14

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	983		+575	408	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

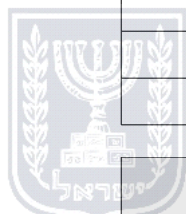
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים א'	171
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	171

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120	10.53
מגורים	1,020	89.47
סה"כ	1,140	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	120	10.53
מגורים א'	1,020	89.47
סה"כ	1,140	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>. - במגרש 171 תותר בניית שני מבנים המבנה הראשון בעל 2 קומות והמבנה השני בעל 3 קומות הכוללים בסה"כ 4 יחידות דיור עפ"י תשריט.</p> <p>- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה, המבנה הראשון 00.00=298.33 והמבנה השני 00.00=299.39 עפ"י תשריט.</p> <p>- מרחק בין 2 מבנים יהיה לא פחות מ-4 מ'.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים היה בתחומי המגרש.</p> <p>- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>-מבנה ממ"ד יהיה מינימום 9 מ"ר נטו ליח"ד או/ו על-פי הנחיות פיקוד העורף.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. - מחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. - גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרוי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. - גגות הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית, תשתיות, מדרכות, רהוט רחוב וכו ...
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>



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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(1)	1	2	12.5	4	4	45	100	25	220	12	763	1020	171	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	171	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קומה מתחת לכניסה קובעת תשמש למגורים לכל דבר .

2. שטחי שירות על קרקעיים ישמשו לממ"ד יהיה מינימום 12 מ"ר ליח"ד או/על-פי הנחיות פיקוד העורף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) לפי תשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין. 3. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 4. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 . 5. תוגש תכנית תנועה בחנייה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>פתרונות המיגון יהיו בהתאם ואישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ'-----/-----2 מ' ----/----- קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ'-----/-----5 מ' ----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>13 מ'-----/-----9.5 מ' ----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p>	<p>6.4</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>35 מ'-----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמה של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהם מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוהה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים</p> <p>ב. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p> <p>1-מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2-ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב תל שבע, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3- טלפון ומערכת כבלים המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p>

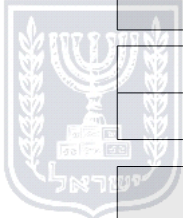
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עבדולקרים אלבאז	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: עבדולקרים אלבאז	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500100797		חתימה:
עורך התכנית	שם: עאמר סקיק	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נ.צ. אלפא פרויקטים בע"מ		חתימה:

