

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0403634

מגרש 239 שכ' 36, תל שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/12/2017

להפקיד את התכנית
22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ולמטרות שירות למגורים א' במגרש 239 שכי 36 בתל שבע, התכנית כוללת 4 יח"ד. תוספת קומה שלישית. כל זאת לשם פתרון בעיות ומצוקות הדיור עבור מגיש התכנית ומשפחתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 239 שכי' 36, תל שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0403634

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 | 185472 |
| קואורדינאטה Y | 572832 |

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני מערבית של שכונה 36 בכניסה לשכונה.

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| תל שבע | | 239 | |

שכונה 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100398 | מוסדר | חלק | 42 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 359/03/7 | 239 |
| 4/19/5 | 41 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 01/12/2011 | 978 | 6329 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /15 /172. הוראות תכנית 02 /7 /15 /172 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 15 /172 /02 /7 |
| 01/03/1988 | 962 | 3151 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /359 ממשיכות לחול. | שינוי | 359 /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 | | | זוהדי אבו ג'אמע | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זוהדי אבו ג'אמע | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 27/12/2017 | זוהדי אבו ג'אמע | 27/12/2017 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3

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 | סארה מחמד אל אעסם | | | תל שבע | (1) | 239 | 050-5938142 | 08-9910649 | arc_eyad@walla.com |
| | פרטי | קאתב נאיל אל אעסם | | | תל שבע | (1) | 239 | 050-5938142 | 08-9910649 | arc_eyad@walla.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6137 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | (1) | | 08-6264333 | 08-6264250 | |

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------------|------|---------|-----|------------|-----|--------------------|
| | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אל ואחה | 76 | 08-9917911 | | arc_eyad@walla.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| | מודד | זוהדי אבו גאמע | 792 | | רהט | (1) | 76 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |

(1) כתובת : שכונה 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|------|--------------------|
| שיג' | מבנה 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

יצירת מסגרת תכנונית ל 4 יח"ד במגרש מגורים א' שמספרו 239 בשכ' 36 בתל שבע והתאמת קווי בניין למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים והמותרים למגורים א'.
- שינוי קווי בניין כמסומן ומתואר בתשריט.
- תוספת מספר יחידת דיור מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד במגרש .
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 239 |

| סימון בתשריט להריסה | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| | מגורים א' | 239 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-------|--------|
| אזור מגורים א' | 1,000 | 100 |
| סה"כ | 1,000 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,000 | 100 |
| סה"כ | 1,000 | 100 |





תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א- מגורים א' . ב- מחסן . ג- ממ"ד /ממ"ק . ד- חנייה מקורה . ה- שיג' . ו- קירות גדר . ז- מתקני איסוף פסולת.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- עד שתי מבנים למגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. א 1) גובה מבנה מגורים (0.00) ימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת למבנה המזרחי במגרש 294.6=0.00 ומפלס הכניסה הקובעת למבנה המערבית במגרש 295.5=0.00 מעל פני הים . א 2) תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קיר משותף ו/או במרחק מזערי 3.0 מ' .</p> <p>ב- מחסן : מחסן בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש. ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי בקו בנין צידי אחורי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה עיקרי. גובה מרבי לקירוי המחסן יהיה עד 2.80 מ' ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה : תותר חנייה מקורה בתוך המגרש בקו בנין קדמי/צידי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה עיקרי. גובה מרבי לקירוי יהיה עד 2.50 מ' . ניקוז גג החניה יהיה למגרש המבקש או למדרכה.</p> <p>ה- שיג' : בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש , ימוקם השיג' בחזית המגרש הקדמי בקו בנין צידי קדמי 0.00 מ' עד 3.0 מ' כאשר החזית הפונה לרחוב לא תעלה על 7 מ' אורך, הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.80 מ' . הכניסה למבנה האירוח (השיג) תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 לרבות פתחים לדלת, יותרו פתחים בקו בנין קדמי 0 לצורך תאורה ואוורור. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'</p> <p>ז- מתקני איסוף פסולת : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 |
|-------------------------|---------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|---------|--------------------|---------|-----------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| קדמי (4) | | | | | | | 1000 | (2) 148 | (1) 852 | 1000 | 239 | מגורים א' |
| אחורי (4) | | | | | | | | | | | | |
| צידי-ימני (4) | | | | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי (4) | | | | | | | | | | | | |
| מעל הכניסה הקובעת | 3 | 12 (3) | 4 | 4 | 50 | 100 | | | | | | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שיגי (מבנה אירוח מסורתי).
- (2) עד 50 מ"ר חנייה מקורה.
- עד 50 מ"ר מחסן.
- עד 48 מ"ר ממ"ד/ממ"ק..
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) כמתואר ומסומן בתשריט..


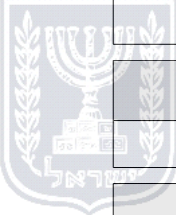



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

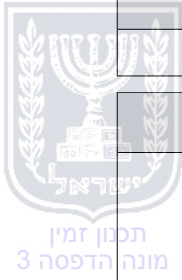


תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------|---------------|--------|---------------------------|--------|----------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------|--|-------|-----------------------------|----------------|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p> | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 . ג- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ד- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין. ה- היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ו/או הגשת היתר בנייה והריסת כל מבנה של המגיש ללא היתר מחוץ לתחום התכנית. ו- תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור. ז- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p> | <p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .</p> | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p> | <p>6.3 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין</p> | מציר הקו | מהתיל הקיצוני | 3.5 מ' | 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך | 6.0 מ' | 5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 20 מ' | ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו | (קיים או מוצע) | | 35 מ' | ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | (קיים או מוצע) | |
| מציר הקו | מהתיל הקיצוני | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.5 מ' | 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.0 מ' | 5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 מ' | ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו | | | | | | | | | | | | | | |
| (קיים או מוצע) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 מ' | ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | | | | | | | | | | | | | | |
| (קיים או מוצע) | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------|---|
| 6.3 | חשמל |
| | קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור. |
| 6.4 | תקשורת |
| | בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת. |
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש תל שבע בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>ניקוז : מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p> <p>מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .</p> |
| 6.6 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.7 | חלוקה ו/ או רישום |
| | רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965. |
| 6.8 | עתיקות |
| | <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | לי"ר | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנת זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3