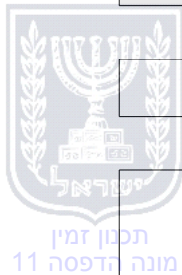


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0251819

מגרשים 221-223 שכ' 1 תל שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2018

להפקיד את התכנית

09/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ותוספת יחיד לטובת הסדרת מצב קיים במגרשים 221-223, שכונה 1, תל שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרשים 221-223 שכי' 1 תל שבע

652-0251819

מספר התכנית

2.248 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

195002 קואורדינאטה X

578909 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 221-223 שכונה 1 תל שבע.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	221		תל שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



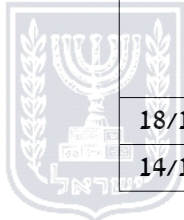
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
14/11/1996	471	4456		שינוי	404 / 03 / 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21/02/2018	ניזאר חטיב	21/02/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	05/12/2017	יוסף אבו ג'יבר	30/11/2017	1	1: 250	רקע	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	חולד אבו רקייק			תל שבע	(1)	222			
	פרטי	סראט דרוויש אבו רקיק			תל שבע	(2)				
	פרטי	עאטף סלטאן אבו רקייק			תל שבע	(3)				
	פרטי	סלטאן סלימאן אבו רקייק			תל שבע	(4)				

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: בית 222 שכי' 1 תל שבע.  
 (2) כתובת: בית 223 שכונה 1 תל שבע..  
 (3) כתובת: בית 222 שכונה 1 תל שבע.  
 (4) כתובת: בית 221 שכונה 1 תל 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	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)				n.khteeb@g mail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ותוספת יח"ד בכל מגרש, איחוד וחלוקה במגרשים 221,223 בשכונה 1 תל שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ב. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. איחוד וחלוקה במגרשים 221,223.
- ד. הגדלת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד בכל מגרש
- ה. קביעת מס' המבנים בל מגרש ל- 2 מבנים
- ו. קביעת גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- ז. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

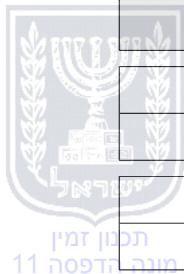


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	221 - 223	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	221 - 223



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,247.89	100

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,247.89	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,247.89	מגורים א'
100	2,247.89	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שיג, ממ"דים ומחסנים
4.1.2	הוראות הוראות בניוי
א	<p>מגרשים 221,222,223 : יותר הקמת 2 מבנים בכל מגרש, מס' יח"ד עד- 4 יח"ד בכל מגרש, גובה הבניה עד 3 קומות בכל מגרש, שטחי שירות: מחסנים וממ"דים.</p> <p>חניית רכבים: משטח מרוצף הנותן בחזית כל מגרש, מענה ל-4 מקומות חניה עופ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>שיג: בגודל עד 60 מ"ר, גובהו המירבי עד 3.5 מ', יבנה בחזית המגרש, הכניסה לשיג מתוך מגרש המבקש, חומר הגמר של השיג זהה למבני המגורים. ניקוז השיג לכיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילרים) ובאופן מוסתר.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור המחסנים.</p> <p>ממ"דים יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	10.5	3.5	4	50	100	749			(2) 80	(1) 669	749	221	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	3	10.5	3.5	4	50	100	857			(4) 80	777	857	222	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	3	10.5	3.5	4	50	100	642			(6) 80	562	642	223	מגורים א'



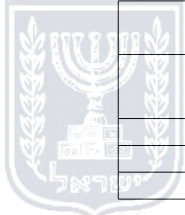
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(3)	221	מגורים א'
(5)	222	מגורים א'
(5)	223	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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) שייג עד 60 מ"ר בצמוד למבנה המגורים ויחושב עם השטח העיקרי..
- (2) ממ"דים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.
- מחסן: סה"כ 40 מ"ר ויבנה כחלק ממבני המגורים, 10 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) כמסומן בתרשיט..
- (4) ממ"דים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל ויבנה כחלק מיח"ד.
- מחסן: בה"כ 40 מ"ר, 10 לכל יח"ד ויבנה כחלק ממבני המגורים..
- (5) כמסומן בתרשיט..
- (6) ממ"דים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.
- מחסן: סה"כ 40 מ"ר ויבנה כחלק מבני מגורים..



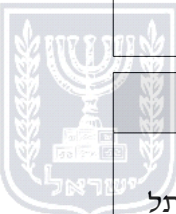


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>ב- היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>ג- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כל מבנה ללא היתר של המגשיים מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p>ד- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה- תנאי להוצאת היתר בניה הכנת נספח תנועה וחניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית.</p> <p>ו- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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 ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחי 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p>	<p><b>6.5</b></p>

	<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
	<p>- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש תל שבע.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

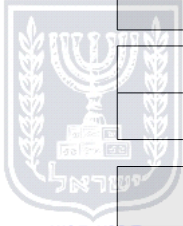
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11