

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0505511

מגורים במגרש מס' 63 - תלמי ביל"ו

מחוז

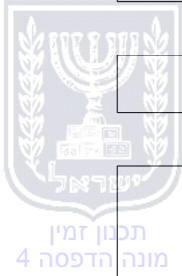
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

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

התכנית עוסקת במגרש מס' 63 במושב תלמי ביל"ו.
על המגרש נמצאים מבנה מגורים ומבני עזר עם חריגות בניה.

התכנית המוצעת תאפשר שינוי קו בניין להסדרת החריגות הקיימות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 63 - תלמי ביל"ו

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

651-0505511

מספר התכנית

10.376 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 166375

קואורדינאטה Y 593725

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במושב תלמי ביל"ו 63.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: תלמי ביל"ו

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תלמי ביל"ו		63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100240	לא מוסדר	חלק		5
100805	לא 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
521 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /521. הוראות תכנית 02 /7 /521 תחולנה על תכנית זו.	6329	977	01/12/2011
142 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /142 ממשיכות לחול.	362	1452	26/07/1954



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אביב אפרים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אביב אפרים		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אביב אפרים		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/02/2018	אביב אפרים	06/03/2018		לא

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	אליעזר גרביאן			תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	63	050-5405415		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר גרביאן			תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	63	050-5405415		

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	03-9533333		
חוכר		אליעזר גרביאן			תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	63	050-5405415		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	87	08-6652088	08-6652099	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בקווי בניין במגרש מס' 63 במושב תלמי ביל"ו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין קדמי וצדדי לפי סעיף 62א(4) כמסומן בתשריט.

2. סימון מבנים להריסה לפי סעיף 62א(19).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים בישוב כפרי	63A
קרקע חקלאית	63B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	63A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,090	68.33
דרך מוצעת	286	2.76
חלקה חקלאית	3,000	28.91
סה"כ	10,376	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	285.68	2.75

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.92	3,000.4	מגורים בישוב כפרי
68.33	7,089.76	קרקע חקלאית
100	10,375.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 63A תותר: 1. שינוי קו בניין קדמי וצדדי כמסומן בתשריט. 2. הקמת שני מבני מגורים ויחידת הורים בצמוד לאחד מהמבנים. 3. ימוקמו בחלק הקדמי של החלקה הגובל בדרך הגישה למשק החקלאי. 4. המרחק בין שני מבני המגורים יהיה 5 מ' או 0 במידה ונשמרת הפרטיות ואיכות החיים. 5. תותר הקמת מרתף לפי התקנות. - גובה המרתף נטו בין רצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. - חלל בגובה מעל 2.21 מ' ייחשב כשטח עיקרי. - שטח חלונות לא יפחת מ-2% משטח רצפה ללא מקלט. - גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך ביניהם. - הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה. - לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית. יש להראות בתכנית ההגשה פתרון לסילוק הביוב. - המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה המתגוררת בו. - בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, כן פירוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע המרתף ולאחר הקמתו. - בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז כללי במגרש, ואת המפרט לאיטום הבנייה. 6. הקמת סככת חניה עבור שני מקומות חניה לכל אחד מהמבנים. 7. הקמת מחסן לכל מבנה מגורים. - המחסן ייבנה כמסומן בתשריט ובלבד שלא יהווה מטרד למבני המגורים. - גג המחסן הפונה לשכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכד'. - גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.50 מ'. - קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש עצמו. 8. הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א ופק"ע אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

מיועד לגידולים חקלאיים ומבני עזר.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות הבינוי לפי תכנית מס' 102/02/1 :

תותר הקמת מבנים חקלאיים יבשים לרבות התשתיות המשרתות אותם, שנועדו לתכליות ולשימושים כמפורט להלן :

1. בתי צמיחה למעט גידול פטריות - 85% משטח החלק החקלאי.

- המבנה יהיה בנוי שלד קל ממתכת, עץ או כדומה, ומכוסה יריעות פלסטיק, זכוכית, רשת או כדומה.

2. מחסן בשטח מרבי 20 מ"ר.

- ייבנה מחומרים קלים ללא בלוקים או יציקת בטון בהתאם לצרכי הפעילות ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.

3. גדרות לתחילת שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים.

- בניית הגדר תהיה ממוטות מתכת או עץ ועליהן רשתות בהתאם להנחיות ואישור משרד החקלאות.

- לא תותר בניית מאבן או בלוקים למעט יציקות לעיגון המוטות.

- גובה הגכדר לא יעלה על 1.80 מ'.

4. מרווחים בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים למבנים ביעודי קרקע אחרים, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי ההצבה המזערניים של משרד החקלאות לפי המאושר בעת הוצאת ההיתר.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

דרך ציבורית

4.3.2

הוראות

א

תוואי מסילה

תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים בישוב כפרי	63A	3000	485 (1)	110 (2)		60 (3)	20	2 (4)	8.5 (5)	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)
קרקע חקלאית	63B	7090	85 (7)				85 (8)		5.5 (9)	1					

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) 2 יח"ד - 220 מ"ר כ"א. ויחידת הורים - 45 מ"ר.

(2) 2 יח"ד - 50 מ"ר לכ"א עבור סככת רכב, מחסן וממ"ד וליחידת הורים - 10 מ"ר.

(3) 2 יח"ד - 30 מ"ר לכ"א עבור מרתף.

(4) + יחידת הורים.

(5) לגג רעפים. 7.5 לגג שטוח.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: + 20 מ"ר עבור מחסן חקלאי.

(8) + 20 מ"ר עבור מחסן חקלאי.

(9) עבור מחסן חקלאי - 2.2 מידה פנימית ללא הגג.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ותכנית 521/02/7.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	
(קיים או מוצע) -	20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	
(קיים או מוצע) -	35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד עם אישור התכנית.