

608607

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 653-0189332

מגרש 13 - שכל 7 - תל שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
20.04.2015
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הוועדה המחוזית להקלטה ביום:
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר
תאריך 21/9/15
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגשי התוכנית מבקשים :

- א. שינוי בקווי הבניין והתאמתן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט
- ב. הגדל זכויות בניה מ- 40% ל- 92.66% מתוכם 84% שטחים עיקריים ו-8.66% שטחי שירות.
- ג. הגדלת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
- ד. מס' קומות עד 3 קומות.
- ה. מס המבנים במגרש 2 מבני מגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו הלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מגרש 13 - שכ' 7 - תל שבע |
| | | מספר התכנית | 653-0189332 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.01 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים להפקדה |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | לייר |
| | | 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 | 186977 |
| | קואורדינאטה Y | 574172 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | שכ 7 | 13 | |

שכונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100057 | 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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 370 /03 /7 | 13 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 7 / 02 15 / 172. הוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 15 / 172 / 02 / 7 |
| 10/03/1989 | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 370 ממשיכות לחול. | שינוי | 370 / 03 / 7 |

| 1.7 מסמכי התכנית | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|-------------------------|---------------------|
| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יוסף אבו ג'בר | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | יוסף אבו ג'בר | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 04/04/2014 | יוסף אבו ג'בר | | 05/04/2014 | מצב מאושר ותרשימי סביבה | 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 | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| | סרחאן סאלחה אבו | | | תל שבע | שכ 7 | 13 | 054-4623305 | 054-4623305 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | מנהל 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'בר | 104941 | אל מהנדסון | רהט | (1) | | 052-2304493 | 052-2304493 | a.jaber100@g mai.com |
| מודד מוסמך | מודד | ראמי אבו ריא | 1251 | חוצה הנגב בע"מ | באר שבע | שד רגר יצחק | 33 | 08-6652088 | 08-6652099 | H_negev@01 7.net.il |

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ותוספת יח"ד במגרש מגורים א' מס' 13 שכונה 7 בישוב תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות מ- 40% ל- 84% שטחים עיקריים+שטחי שירות 8.66%.
- ב. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. הגדלת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח" במגרש.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז- גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.01 | |
|------------------|------|-------|-------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב | שינוי (+/-) |
| | | מאשר* | למצב המאשר * |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 2 | +2 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 360 | +394 |
| הערות | | | סה"כ מוצע בתוכנית |
| | | | מפורט |
| | | | מתארי |
| | | | 4 |
| | | | 754 |

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

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|-----------|
| דרך מאושרת | 1001 |
| מגורים א' | 13 |
| סימון בתשריט | יעוד |
| מבנה להריסה | מגורים א' |
| | 13 |
| תאי שטח כפופים | |
| | 13 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 900 | 89.11 |
| דרך מאושרת | 110 | 10.89 |
| סה"כ | 1,010 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 110 | 10.89 |
| מגורים א' | 900 | 89.11 |
| סה"כ | 1,010 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים א' : תותר הקמת 2 מבנים במגרש, 2 יח"ד בכל מבנה, סכ"ה 4 יח"ד במגרש המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי שירות יכללו: מחסן, וממ"דים.</p> <p>ב. אחסנה: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק ממבני המגורים</p> <p>ג. ממ"דים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. חניית רכבים: משטח מרוצף הנותן מענה ל-4 יח"ד על פי תקן חניה ארצי.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן +רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p> <p>ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</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 | יעד |
|------------------|---------------|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
| | | | | | | | שטחי בניה סה"כ | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| קדמי | אחורי | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| 5 | | (3) | | 3 | | | 80 (1) | 754 | 900 | 13 | מגורים א' |
| | | | 4.4 | 4 | 50 | 92.66 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

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) א. אחסנה: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.
- ב. משטח מרוצף הנותן מענה חניה ל 4 מקומות חניה.
- ג. ממ"ד/ ממ"ק- 10 מ"ר לכל יח"ד(4*10)=40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.
- (2) 10.50 מ"ר עם גג שטוח, 12 מ"ר עם גג משופע.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנוייה לאתר מאושר כדין.</p> <p>ג. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט והעברת הפסולת לאתר מוסדר.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>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 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. 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</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 יינתן 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</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.4 | חשמל |
| | המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים |
| 6.6 | תשתיות |
| | מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש באר שבע. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת. |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.8 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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 תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה. |

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|--------|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | סרחאן סאלחה אבו שם ומספר תאגיד: | בבעלות מדינה | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל 500101761 | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |

יוסף אבו-גיבר
אדריכל
מ.ר. 104941