

652936

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

ועדה מקצועית לתכנון
ובניה "נגב מזרחי"

19-94-211

נדסק בבל

תכנית מס' 652-0253476

מגרש 82 שכי' 4.5 תל שבע



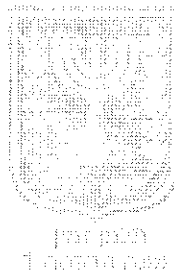
מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מרחבית "נגב מזרחי"
אישור תכנית מס' 652-0253476
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבה מס' 7 מיום 20.9.16

לצ"כ 7368.2, 370
מאז 3.11.16



דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקש שינוי קווי בניין אחורי מ- 7 מ' ל- 5 מ'
מטרת השינוי הסדרת הבניה הקיימת במגרש 82.
מיקום המגרש בשכונה 4,5 מגרש 82 בתל שבע.
השינוי עפ"י 62 א(א) סעיף קטן (4)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 82 שכי' 4.5 תל שבע

מספר התכנית 652-0253476

1.2 שטח התכנית 1.057 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף קטן 4 א62 (א)

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 186451

קואורדינאטה Y 573487

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 5	82	

שכונה 5,4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999799	לא מוסדר	חלק		9999

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
378 /03 /7	82

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
378 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 378 /03 /7 ממשיכות לחול.	3773	3078	11/06/1990

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				יוסף אבו גיבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו גיבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/09/2014	יוסף אבו גיבר	01/09/2014	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמנה אבו גאנם			תל שבע	שכ 5	82	059-5803877	059-5803877	
	פרטי	חמאד אבו גאנם			תל שבע	שכ 5	82	059-5803877	059-5803877	

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			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
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)		050-6450285	04-6010480	Khateeb.n@g mail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715.

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 קוי בנין של מגרש 82 בשכונה 4,5 בישוב תל שבע על פי סעיף קטן 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בניין אחורי מ- 7 מ' ל- 5 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע והכל גפ"י סעיף קטן 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.057

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	371.6			371.6	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	82

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	929	87.89
דרך מאושרת	128	12.11
סה"כ	1,057	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	128.95	12.20
מגורים א'	923.52	87.81
סה"כ	1,057.48	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 378/03/7 ליעוד זה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי תוכנית מפורטת מס' 378/03/7
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 378/03/7 ליעוד זה
4.2.2	הוראות
א	דרכים לפי תוכנית מפורטת מס' 378/03/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת			
								שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
קדמי (2)				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	929	82	מגורים א'
אחורי (2)											
צידי- ימני (2)											
צידי- שמאלי (2)											
מעל הקובעת (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) זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית מאושרת מס' 378/03/7.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תוכנית בניוי ופיתוח הכוללת: פירט גבהים, מפלסים, מיקום חניה לרכבים כניסות לבניינים וכד..</p> <p>ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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 מהדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים צפ"חים, 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 לבניינים 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. 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 המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התיספת השלישית לחוק.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) כחוק 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
6.7	עתיקות
	א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרו ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.8	תשתיות
	מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש תל שבע. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצר ובאישור חב' התקשורת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע בתכנית זו	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מידי לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמנה אבו גאנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: חמאד אבו גאנס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: יוסף אבו גיבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שיש להיות מלא המילוי
 רשומות המיטלטלות
 תאריך: 17/7/2016
 חתימה: מורדק שטיינברג

