

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6529150

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0389718

ניווד זכויות בניה למבני ציבור שכל 20 תל שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	תכנית מפורטת
	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

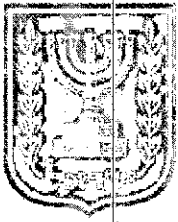
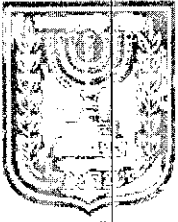
אישורים

(ועדה מרחבית "נגב מזרחי")
 אישור תכנית 652-0389718
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבה מס' 5 מיום 19.6.16
 יו"ר הועדה המחוזית / יו"ר הועדה המרחבית

4.7.16 תאריך 7297
 8349 8400

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא ניווד זכויות בניה בין שני מגרשים למבני ציבור בהתאם לסעיף 62 א' (א) (6) " שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%".



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

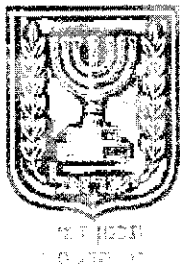
ניוד זכויות בניה למבני ציבור שכי' 20 תל שבע

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

652-0389718

מספר התכנית



21.225 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

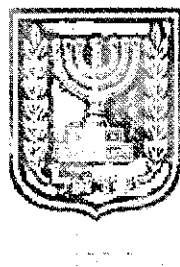
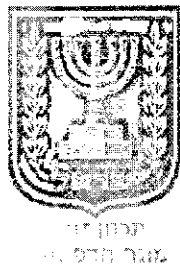
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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

186272 קואורדינאטה X

572135 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 20, תל-שבע.

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

שכונה שכונה 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400208	לא מוסדר	חלק		1
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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
204 - 201	7 / 03 / 376 / 2 א

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 02 / 7 /172 / 15. הוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
01/11/2012	742	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 376 / 2 / א ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 376 / 2 / א

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				אריקה לאוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/01/2016	אריקה לאוב	27/05/2016	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
מהנדס המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, פנחס אזולאי		מועצה מקומית תל-שבע	תל שבע	(1)		08-6293912	08-6293952	apinits54@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תל שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, פנחס אזולאי		מועצה מקומית תל-שבע	תל שבע	(1)		08-6293912	08-6293952	apinits54@gmail.co m

(1) כתובת: תל שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוודד	עמי אלקבץ	521	אלקא מדידות	באר שבע	(2)		08-6288027	08-6285860	elka_ltd@zah av.net.il
	מוודד	ויסאם מיעארי	1090		תל שבע	(3)		08-6209393		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: יהודה הנתחום 4 "בית בלטק" באר שבע.

(3) כתובת: תל שבע.

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.

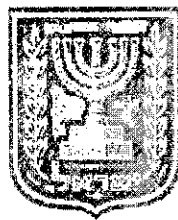
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת שטחי ציבור בשכונה 20, תל-שבע.

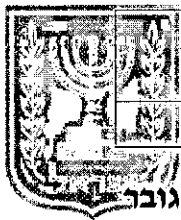
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ניווד זכויות בניה בין שני מגרשים למבני ציבור - העברת 70 מ"ר שטח עיקרי ממגרש למבני ציבור 203A למגרש למבני ציבור 201, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (6) וקביעת זכויות בניה בשני המגרשים 203A ו- 201
- ב. הגדלת התכסית המותרת ל- 30% משטח המגרש. בהתאם לסעיף 62 א' (א) (5)



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	21.225
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)		מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי			
	5,030			5,030	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

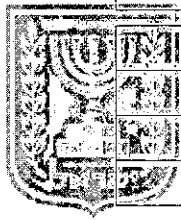
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1002
מבנים ומוסדות ציבור	201, 203A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203A

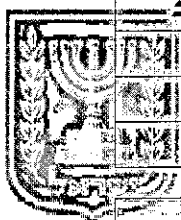
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,374	20.61
מבנים ומוסדות ציבור	16,851	79.39
סה"כ	21,225	100

מצב מוצע

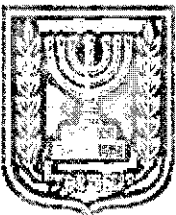
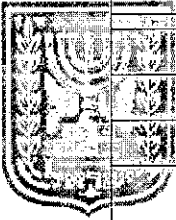
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,374.08	20.61
מבנים ומוסדות ציבור	16,850.96	79.39
סה"כ	21,225.04	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים כל השימושים המותרים בתכנית התקפה.	4.1.1
הוראות בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות בהתאם לתכניות התקפות.	4.1.2 א
דרך מאושרת	4.2
שימושים רוחב ותוואי הדרך לפי המסומן בתשריט. כל השימושים המותרים בתכנית התקפה.	4.2.1
הוראות בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות בהתאם לתכניות התקפות.	4.2.2 א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5.5			120	350	1618	201	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(3) 8.5			1220	4680	15233	203A	מבנים ומוסדות ציבור

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) לגג רעפים 5.5 מ', לגג שטוח 4.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) גג רעפים 8.5 מ', גג שטוח 7.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הכל בהתאם לתכנית התקפה

6.2 תניה

החניה תהיה בתוך המגרש, לכל הפחות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

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

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו
 ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.
 ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.
 ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. :

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.6 מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת
 מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.7 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות

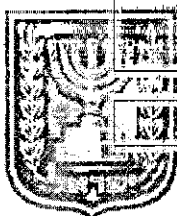
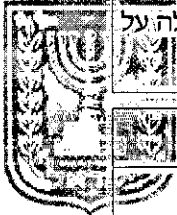
<p>6.7 עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון 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.</p>	

7. ביצוע התכנית

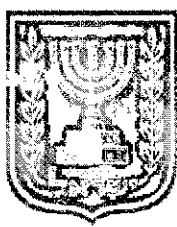
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



ת.ד. 1000
ירושלים



8. חתימות

	שם: פנחס אזולאי	סוג: רשות מקומית	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית תל-שבע			
	שם: פנחס אזולאי	סוג: רשות מקומית	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית תל-שבע			
	שם:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761			
	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994			



תכנית זמין
מס' 1000



תכנית זמין
מס' 1000