

6009744

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0347120

מגרש 11 שכל 7 תל שבע

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
30-11-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 65
652-0347120
אישור תכנית מס' התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (א) לחוק
ביום 22/11/16
[X] התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
[] התכנית נקבעה טענה אישור שר
יג"ר הועדה המחוזית
מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים :

- שינוי בקווי הבניין והתאמתן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט
- הגדל זכויות בניה מ- 40% ל- 91% שטחים עיקריים ו 9% שטחי שירות
- הגדלת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
- מס' קומות עד 3 קומות.
- מס המבנים במגרש 2 מבני מגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 11 שכי' 7 תל שבע
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	652-0347120
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
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	ל"ר
		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

187017 קואורדינאטה X

574170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 11 שכונה 7 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע		11	

שכונה

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	11

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
370 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 370 /03 /7 ממשיכות לחול.	3702	4340	29/09/1989



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 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	07/08/2015	יוסף אבו ג'בר	07/04/2016	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
	פרטי	ודחא אשתיוי אבו סרחאן			תל שבע	שכ 7	11	054-4923009	054-4923009	
	פרטי	עיד מוסלם אבו סרחאן			תל שבע	שכ 7	11	054-4923009	054-4923009	

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'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חטיב ניזאר	1021	ו.א.ג.הנדסה אזרחית ושירותי מדידה	ערערה בנגב	(2)		08-9956397	08-9956397	waelabugama@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: ת.ד. 519 ערערה בנגב.

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' 11 שכונה 7 בישוב תל שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריים ולשירות.
- 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. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.01

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	820		+460	360	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 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'	11

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	899.86	89.11
דרך מאושרת	110	10.89
סה"כ	1,009.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110	10.89
מגורים א'	899.86	89.11
סה"כ	1,009.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א' : תותר הקמת 2 מבנים במגרש, מס' יח"ד עד- 4 יח"ד במגרש, במבנה הקיים שבחזית המגרש יהיו 2 יח"ד ובמבנה שיבנה בעתיד בצד האחורי יהיו, 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד במגרש, גובה הבניה עד 3 קומות, המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי שירות: מחסן, ממ"דים, ושטחי חניה לכל יח"ד (כמפורט בטבלת זכויות בניה).</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.</p>
4.1.2	הוראות
א	<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>
ב	<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. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, עבר 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	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי										
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2)	4.4	4	50	100	900	(1) 80	820	900	11	מגורים א'

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) ממו"ד/ ממ"ק- 10 מ"ר לכל יח"ד(4*10)=40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד..

(2) 10.50 מ"י עם גג שטוח, 12 מ"י עם גג משופע.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה 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 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>ה- תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית תנועה וחניה מאושר על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ז. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.</p> <p>ח. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.3	חשמל
<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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל</p> <p>-----</p>	

6.3	חשמל
	<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>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.6	<p>עתיקות</p> <p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.7	<p>תשתיות</p> <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>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
6.8	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>



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:	ודחא אשתיוי אבו סרחאן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				
מגיש התכנית	שם:	עיד מוסלם אבו סרחאן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				

אנו לנו התנדוהי עכרונית לתכנית, בתנאי שזו יצויה מינואמול עם

בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה		
עורך התכנית	שם:	יוסף אבו ג'ובר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך מקרקעי ישראל		
אל מהנדסון	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בנו ג'ובר יוסף
רשוי מ"ר 104941