

60000294657-1

תכנית מס': 652-0195800 - שם התכנית: מגרש 68 - שכ' 5 - תל שבע

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0195800

מגרש 68 - שכ' 5 - תל שבע

לשכת ד"ר  
מחוז דרום  
22-03-2017  
נתקבל

**מאושרת**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0195800  
אישור תכנית מס' 652-0195800  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14/6/17 לאשר את התכנית  
[ ] ותכנית נקבעה העונה אישור שר  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
22 אג  
14/6/17 מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

07/08/2016

להפקיד את התכנית

20/12/2016

תאריך יו"ר הועדה המחוזית



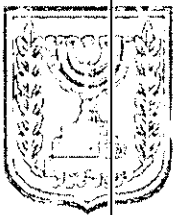
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## דברי הסבר לתכנית

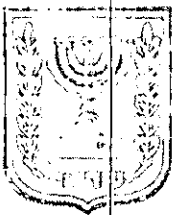
- מגיש התוכנית מבקש:
- א - שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד משולב מסחר ומגורים.
  - ב - קביעת סה"כ יח"ד ל- 4 יח"ד.
  - ג - גובה הבניה עד 3 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 68 - שכ' 5 - תל שבע

מספר התכנית 652-0195800

1.2 שטח התכנית 1.617 דונם

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

קואורדינטה X 186667

קואורדינטה Y 573594

1.5.2 תיאור מקום מגרש 68 שכונה 5 תל שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות: תל שבע

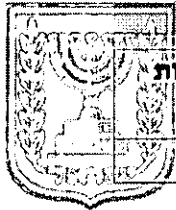
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	68	שכ 5	תל שבע

שכונה 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
68	378 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

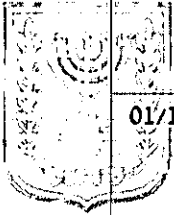
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /172 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /15. הוראות תכנית 02 /172 /15 תחולנה על תכנית זו.	6329	978	01/12/2011
378 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /378 ממשיכות לחול.	3773	3078	11/06/1990



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

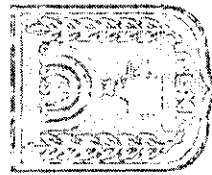
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר		
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע
לא	תנועה	מנחה	1:250		10/10/2016	יוסף אבו ג'יבר	10/10/2016	נספח תנועה וחניה מנחה
לא	מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/12/2013	יוסף אבו ג'יבר	16/12/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה



תמונת זמן  
מונה הדפסה 7

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



תמונת זמן  
מונה הדפסה 7

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיא אלשיך			תל שבע	(1)		054-5803866	054-5803866	

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: בית 78, שכונה 26.

### 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 גיבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 יעוד ממגורים א' למגורם ומסחר משולב במגרש 68 שכונה 5 תל שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א - שינוי יעוד ממגורים א' למשולב מסחר ומגורים.
- ב - קביעת זכויות בניה למגורים למסחר.
- ג - קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו - קביעת מסי יח"ד ל 4 יח"ד, תוספת 2 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

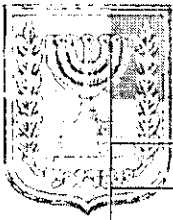


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.617



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

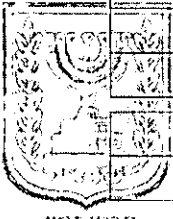
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	820		+361	459	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	260		+260		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	מבנה להריסה	מגורים ומסחר	68
מגורים ומסחר	68			

#### 3.2 טבלת שטחים

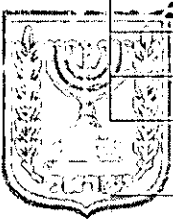
##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,149	71.06
דרך מאושרת	468	28.94
סה"כ	1,617	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	468.35	28.97
מגורים ומסחר	1,148.57	71.03
סה"כ	1,616.92	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

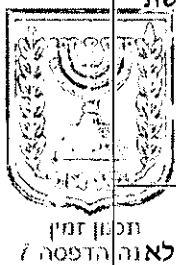


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	28.58

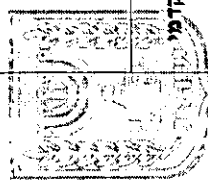
#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותר הקמת מרפאה בקומת קרקע ומגורים בשתי הקומות שמעל, 2 יח"ד בכל קומה.  מחסן : כמקומו בתשריט בגודל 72 מ"ר ישמש לצורכי אחסנה ליח"ד, גובה עד 2.75 מ', חומר הגמר של המחסן יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים.  ממ"דים יבנו כחלק מיח"ד, סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.  חנייה : משטח חניה ל- 4 מקומות חניה ליח"ד.  חניה למסחר : חניה למרפאה על פי תקן חניה ארצי.  מסחר : בגודל 260 מ"ר ישמש למרפאה ולבית מרקחת כל שימוש אחר בקומת המסחר יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>  הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.  גדרות בגבול ביו מגרשי מגורים 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><b>עיצוב אדריכלי</b>  הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לאו"ה הדפסה 7  יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.  עיצוב החזית המסחרית יעשה על ידי שימוש בחומרי גמר שקופים ותאופיאן באלמנטים בניה המאתימים לחזית מסחרית הכל עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.  שימושים : מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל מעבר לתשתיות ולנטיעות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מנבה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				שטחי בניה	גודל מגרש כולל							אחורי	צדדי-שמאלי
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	68	1149	820	1149	81	50	4	4	12	3	(3)	(2)
				260	1149	22.62	22.62		1	(3)	(3)		
מגורים ומסחר	מסחר	68	1149	260	1149	22.62	22.62			3.5	1	(3)	(3)

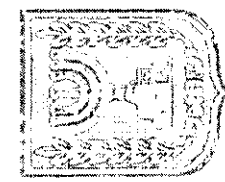


תכנית מס' 652-0195800  
מגרש 68 - שטח 5 - תל שבע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 - ממ"דים בגודל 40 מ"ר ויבנו כחלק מית"ד.
- ב - מחסן: בגודל 72 מ"ר גובה מירבני עד 2.75 מ', יבנה במקומו במגרש, ישמש למטרות אחסנה לית"ד.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנית מס' 652-0195800  
מגרש 68 - שטח 5 - תל שבע

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- הגשת תוכנית בנייה ופיתוח הכוללת: פירט גבהים, מפלסים, מיקום חניה לרכבים כניסות לבניינים וכד..
- היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.
- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- היתר בניה ינתן לאחר הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות תמרוור מקומית.

התנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום התכנית מול משרד הבריאות ומול המשרד להגנת הסביבה.

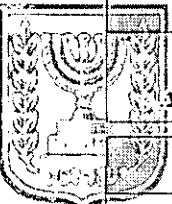
- תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.
- תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6.2 עתיקות**

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאתר ולהודיע לרשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

**6.5 חשמל**

- 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.
- 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.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

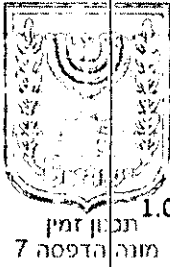
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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 המועדפים המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

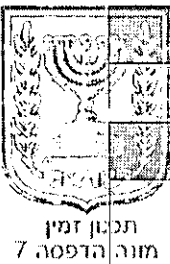
6.5	<b>חשמל</b>
	<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין 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>



6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 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>



6.7	<b>תשתיות</b>
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתה.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש תל שבע.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.</p>



6.8	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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</p>

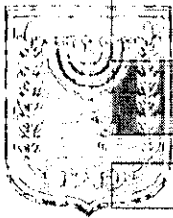
7	<b>ביצוע התכנית</b>
---	---------------------

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי לאחר אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יחיא אלשייך שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון		חתימה:

