

6000416997-1

תכנית מס': 652-0432518 - שם התכנית: מגרש מס' 32 שכונה 5, תל שבע.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0432518

מאושרת

מגרש מס' 32 שכונה 5, תל שבע.
לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
03-04-2017

הכנסת
ניזונה מס' 7

נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל הנ"ל - נדרש דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
652-0432518
אישור תכנית מס' לתכנון וכבניה החליטה
הוועדה המחוזית לאשר את התכנית
ביום 19/09/2016
לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
נקבעה טענה אישור ש
נקבעה טענה אישור ש
יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום 18/11/2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2016
להפקיד את התכנית

20/11/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהגדלת זכויות בניה בכדי להסדיר את הבניה הקיימת במגרש ולאפשר מענה ראוי לצרכי הדיירים בתוספת בית מגורים שני בחצי האחורי של המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש מס' 32 שכונה 5, תל שבע.

מספר התכנית 652-0432518

1.2 שטח התכנית 1.116 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

תכנון זמין
מונה הופסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 186578

קואורדינאטה Y 573750

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 32 שכונה 5.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע		32	

שכונה 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100059	100057

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
378/03/7	32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדוכס 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 /15 ממשיכות לחול.	6329	978	01/12/2011
378 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /378 ממשיכות לחול.	3773	3078	11/06/1990

תכנון זמין
מונה תדפיס 7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		31/08/2016	אחמד אבו עאבד	31/08/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		22/08/2016	אחמד אבו עאבד	22/08/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	אימן עודה אבו עודד		תל שבע	תל שבע	(1)	32	052-3064625		darwdw@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 5 בית 32, תל שבע.

1.8.2 זים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	050-6218012		hagais@mami.gov.il

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	050-5203590	153-8-8586677	darwdw@gm ail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	-	יפיע	(1)		054-9995266		hamadgalio@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 715.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי.

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הגדלת זכויות בניה.
- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד במגרש.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
- קביעת מספר יח"ד.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.116
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	800		+401.9	398.1	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	50
מגורים ב'	32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	121	10.84
מגורים א'	995.26	89.16
סה"כ	1,116.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	121	10.84
מגורים ב'	995.26	89.16
סה"כ	1,116.25	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים הכוללים שיג וכן שטחי שירות כדלקמן: מרתף, מחסן, חניה מקורה וממ"ד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 4 יח"ד במגרש. ב- מרתפים: יותר הקמת מרתף לכל בית מגורים במגרש לפי חוק התכנון והבניה, שטח המרתף לכל בית 200 מ"ר (סה"כ 400 מ"ר). שימוש המרתפים לאחסנה עבור יחידות הדיור, חניה, חדרי שירות ומערכות לבניין. ב- מחסן: מחסן בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 40 מ"ר), מיקום המחסנים בקו בניין אחורי/ צידי 0 או בבית כחלק בלתי נפרד מהבניין, גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.20 מ'. שיפוע גג המחסן לכיוון המבקש. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 לכיוון השכנים. ג- ממ"ד/ממ"ק: עד 15 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 60 מ"ר) ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. ד- חניה לרכב, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמ/צדדי, שטח החניה יהיה 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ'. ה- שיג בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ' נטוי. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ב	הוראות פיתוח קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת. קירות: - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובאישור מהנדס העיר. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי 3 מ'. קיר תומך גובה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. חומרי הגמר של השיג תהיינה כדוגמת בית המגורים שבחזית המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דרך מאושרת	4.2
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	א

תכנון זמין
מונה הזכר 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	אחורי (5)		
	32		מגורים ב'

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) כולל שיני 60 מ"ר.
- (2) מחסנים : 10 מ"ר לכל יחיד = סה"כ 40 מ"ר.
- תניה מקורה : 30 מ"ר
ממיידיים : 60 מ"ר.
- (3) מרתפים : 200 מ"ר לכל מבנה מגורים = 400 מ"ר..
- (4) 13.5 מ', גג משופע..
- (5) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1-היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 3-ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100. 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית. 5-מבנים אשר קיימים במגרש ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה. 6-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות. 7-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו. 8- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות. 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל. 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עלילים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מהתיל הקיצוני***** מציר הקו. א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'. בשטח פתוח...../.....8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'. בשטח פתוח...../.....20.0 מ'. ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'. 4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p>	

6.3	חשמל
	<p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש תל שבע.</p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים).</p> <p>אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>
6.5	ניקוז
	<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי 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 ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ! אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

תכנון זמן
מונה תוספת 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידוי אחרי אישורה.

תסקין זמן
מונה תדפיסה 7

8. חתימות

תאריך: 30.04.2017	סוג:	שם: אימן עודה אבו עווד	מגיש התכנית
חתימה: אינו לנו התנגדות עירונית לתכנית, בהתאם לנוחיה מתואמת עם רשות התכנון והוסטרו... חזימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהנות מהתנגדות אחרת...		שם ומספר תאגיד: תל שבע 0	
תאריך: 30.04.2017	סוג: בבעלות מדינה	שם: רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	בעל עניין בקרקע
חתימה: תכנית זו... תכנית זו...		שם: אחמד אבו עאבד שם ומספר תאגיד: דאר אדריכלים 0	עורך התכנית

אבו עאבד אחמד
 אדריכל
 מס' רשיון 118810