

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/06/2017

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/07/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 652-0247759

מגרש 96 שכ' 7 תל שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'. מיקום התכנית נמצא בשכונה 7 בית 96 בישוב חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 96 שכי' 7 תל שבע

ומספר התכנית

652-0247759

מספר התכנית

1.178 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 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
קואורדינאטה X	186846
קואורדינאטה Y	573889

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 96 שכ' 7 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע	שכ 7	96	

שכונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
370/03/7	96

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 /15 /172. הוראות תכנית 02 /7 /15 /172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 /172 /02 /7
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /370 ממשיכות לחול.	שינוי	370 /03 /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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	27/05/2017	יוסף אבו ג'יבר	08/08/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	פאיזה מחמד מסעודין			תל שבע	שכ 7	96	057-2707384	057-2707384	
	פרטי	מחמד מחמוד מסעודין			תל שבע	שכ 7	96	057-2707384	057-2707384	

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	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)	33	04-6010840	04-6010840	Khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע נצרת ת.ד. 16955.

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	מבנה 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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ותוספת יח"ד במגרש מגורים א' מס' 96 שכונה 7 בישוב תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד במגרש.
- ב- קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ג - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד- קביעת גובה הבניה עד 3 קומות.
- ה- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.178
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

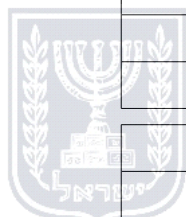
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	832		+468	364	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	96

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	1101
להריסה	מגורים א'	96

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	912	77.42
דרך מאושרת	114	9.68
דרך משולבת	152	12.90
סה"כ	1,178	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	113.97	9.68
דרך משולבת	151.93	12.90
מגורים א'	911.73	77.42
סה"כ	1,177.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר בניית 2 מבנים במגרש, מסי יח"ד עד- 4 יח"ד במגרש, 2 יח"ד בכל מבנה, גובה הבניה עד 3 קומות, המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי שירות: מחסנים וממ"דים. ב. שייג: בגודל 40 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו עד המירבי עד 2.75 מ', חומר הגמר של השיג יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ג. ממ"דים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ד. אחסנה: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ד. חניית רכבים: משטח מרוצף הנותן מענה ל-4 יח"ד. שער החניה ייפתח לכיוון מגרש המבקש. ה. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים הדרך תשמש למעבר כלי רכב, עבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים הדרך תשמש למעבר כלי רכב, עבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
4.3.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
ב	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי (3)											
אחורי (3)											
צידי-ימני (3)											
צידי-שמאלי (3)											
מעל הכניסה הקובעת	3	12.5	3.5	4	50	100	912	80 (2)	832 (1)	912	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) כלל שייג.

(2) א) מחסנים : בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.

ב) ממ"דים : סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
 ב- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת להריסה בתשריט וכן כל בנייה החורגת מגבול המגרש.
 ג- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 ד. תנאי להוצאת היתר הגשת נספח תימרוור מאשור על ידי הרשות התמרור המקומית.
 ה. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
 ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצפית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.
 ז. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
 ח. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כגדרתו בחוק בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך לפקיד היערות.
 ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 י. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהריסת כל המבנים ללא היתר של המגיש מחוץ לקו הכחול של התכנית.



6.2

חניה

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

6.3

חשמל

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.
 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.
 ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

 מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל





חשמל	6.3
<p>-----/-----/-----</p> <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 תכלל 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>	
היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	
עתיקות	6.6
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.	
תשתיות	6.7
מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש תל שבע. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.	
ניהול מי נגר	6.8
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. יותר 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	



6.8	ניהול מי נגר
	<p>אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו''). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.9	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

