

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0497321

מג' 55 שכ' 7, תל שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2017

להפקיד את התכנית

04/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נותנת פתרון למצוקת הדיור של משפחה ברוכת הילדים שגרה במגרש 55 שכל' 7 בתל שבע. ע"י הגדלת זכויות בנייה והסדרת קווי הבניין בהתאם למבנים הקיימים.



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 מג' 55 שכי' 7, תל שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0497321

1.2 שטח התכנית 1.458 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 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	186885
קואורדינאטה Y	573767

1.5.2 תיאור מקום

המגרש הפינתי בכניסה הדרומית לשכונה 7 על ציר הכביש הראשי ביישוב 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		55	

שכונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100057	לא מוסדר	חלק	999	

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	55

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 7 /02 /172 /15 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 7 /03 /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			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/01/2017	זוהדי אבו ג'אמע	31/01/2017		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	סלימאן חסן אל ריאטי			תל שבע	(1)	55	054-2132207	08-9910649	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ש"ל 7.

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	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע		א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@w alla.com
	מודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33.



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
שיג'י	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**

התכנית מסדירה מצב קיים ע"י מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בניה עד 100% לשני מבני מגורים הכוללים 4 יח"ד במגרש 55 ש"כ' 7 בתל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה למגורים.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- תוספת יחידת דיור מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד .
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות בינוי.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



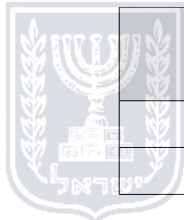
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.458
------------------	-------



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)
כולל שטח שיגי	771		+407.4	363.6	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.

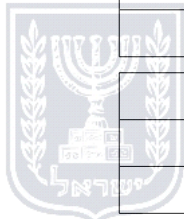
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	55



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	909	62.35
דרך מוצעת	549	37.65
סה"כ	1,458	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	549.26	37.67
מגורים א'	908.65	62.33
סה"כ	1,457.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים . ב- שיג'. ג- מחסן. ד- ממ"ד/ממ"ק. ה- חנייה מקורה לרכב פרטי. ו- קירות גדר . ז-מתקני איסוף אשפה .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- שתי מבנים למגורים הכוללים עד 2 יח"ד בכל מבנה שסה"כ 4 יח"ד במגרש, בגובה מרבי עד שלושה קומות מעל הכניסה הקובעת. לרבות שטחי שירות : ממ"ד/ממ"ק, מחסן וחנייה מקורה לרכב פרטי. (1) גובה מבנה מגורים ימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, בהתאם לחוק התכנון והבניה. (2) המרווח המרבי בין המבנים יהיה עד 6.0מ' ו/או יותר קיר משותף ללא פתחים בין המבנים. ב- שיג' : בגודל מרבי עד 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש בכל מרחק מהמבנה העיקרי ובכל מרחק מקוון הבניין, גובהו המרבי 2.75מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי / קדמי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג- מחסן : בגודל מרבי עד 30 מ"ר, ימוקם בין שתי המבנים העיקריים ובכל מרחק מהמבנה העיקרי בקו בנין צידי 0.00מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ד- ממ"ד/ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה מקורה לרכב פרטי : מקום חנייה (3מ"מ*5מ') לכל יח"ד במגרש ימוקם בחזית המגרש הקדמית. הגובה המרבי לקירוי עד 2.3מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת. ז-מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים



4.2	דרך מאושרת
	דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסי, נטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה כלשהי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
קדמי (4)							909	(2) 138	(1) 771	909	55	מגורים אי'
אחורי (4)												
צידי-ימני (4)												
צידי-שמאלי (4)												
מעל הכניסה הקובעת	3	13 (3)	4.4	4	50	100						

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 שיגי עד 60 מ"ר.
- (2) עד 48 מ"ר ממ"ד/מ"יק
- עד 30 מ"ר מחסן
- עד 60 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א- היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
 ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
 ג- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
 ד- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ה- היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
 ו- תכנית תנועה וחנייה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.
 ז- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש תל שבע בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.
 ניקוז : מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים 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 שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .
 מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .

6.3

תקשורת

בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

6.4

עתיקות

א-כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.4	עתיקות
<p>ב-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>ג-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>ד-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודית, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.5	חניה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה.</p>	

6.6	חשמל																												
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">מציר הקו</td> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">א. קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> <td style="text-align: center;">ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> <td style="text-align: center;">ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>			מציר הקו		מהתיל הקיצוני	3.5 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך		6.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו			(קיים או מוצע)				35 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו			(קיים או מוצע)			
	מציר הקו		מהתיל הקיצוני																										
3.5 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך																											
6.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו																											
20 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו																												
(קיים או מוצע)																													
35 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו																												
(קיים או מוצע)																													



6.7	פיקוד העורף
<p>פתרונות המיגון יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנת זו 10 שנים מיום אישורה.

