

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0505511

מגורים במגרש מס' 63 - תלמי ביל"ו

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מס' 63 במושב תלמי ביל"ו.
על המגרש נמצאים מבנה מגורים ומבני עזר עם חריגות בניה.

התכנית המוצעת תאפשר שינוי ייעוד קרקע ושינוי קו בניין להסדרת מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש מס' 63 - תלמי ביל"ו

651-0505511

מספר התכנית

10.376 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 לי"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 מערבי
קואורדינאטה X	166375
קואורדינאטה Y	593725

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במושב תלמי ביל"ו 63, מ.א. מרחבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: תלמי ביל"ו

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תלמי ביל"ו		63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100240	לא מוסדר	חלק		14
100805	לא מוסדר	חלק		3

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	977	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 / 521. הוראות תכנית 7 /02 / 521 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	521 /02 /7
26/07/1954	1452	362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /142 ממשיכות לחול.	שינוי	142 /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			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 22 02/12/2019	אביב אפרים	02/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
	אחר	מרדכי בנימיני		תלמי בילו - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע	תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	1	054-4975448		
	אחר	אוריאל גריביאן		תלמי בילו - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע	תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	1	054-4975448		
	אחר	יעקב הלוי		תלמי בילו - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע	תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	1	054-4975448		
	אחר	שייקה ללזרי		תלמי בילו - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע	תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	1	054-4975448		
	אחר	שמשון קלימי		תלמי בילו - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע	תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	1	054-4975448		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליעזר גרביאן			תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	63	050-5405415		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר גרביאן			תלמי ביל"ו	תלמי ביל"ו	63	050-5405415		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	87	08-6652088	08-6652099	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בקווי בניין במגרש מס' 63 במושב תלמי ביל"ו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור חקלאי" לייעוד "מגורים ביישוב כפרי".
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
3. קביעת מבנים להריסה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	63A
קרקע חקלאית	63B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	63A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	10,090	100
סה"כ	10,090	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.43	29.74
קרקע חקלאית	7,089.76	70.26
סה"כ	10,090.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי בתא שטח 63A תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינוי קו בניין קדמי וצדדי כמסומן בתשריט. הקמת שני מבני מגורים ויחידת הורים בצמוד לאחד מהמבנים. ימוקמו בחלק הקדמי של החלקה הגובל בדרך הגישה למשק החקלאי. המרחק בין שני מבני המגורים יהיה 5 מ' או 0. תותר הקמת מרתף לפי התקנות. <ul style="list-style-type: none"> - גובה המרתף נטו בין רצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. - חלל בגובה מעל 2.21 מ' ייחשב כשטח עיקרי. - שטח חלונות לא יפחת מ-2% משטח רצפה ללא מקלט. - גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך ביניהם. - הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה. - לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית. יש להראות בתכנית ההגשה פתרון לסילוק הביוב. - המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה המתגוררת בו. - בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, כן פירוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע המרתף ולאחר הקמתו. - בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז כללי במגרש, ואת המפרט לאיטום הבנייה. הקמת סככת חניה עבור שני מקומות חניה לכל אחד מהמבנים. הקמת מחסן לכל מבנה מגורים. <ul style="list-style-type: none"> - המחסן ייבנה כמסומן בתשריט ובלבד שלא יהווה מטרד למבני המגורים. - גג המחסן הפונה לשכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכד'. - גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.50 מ'. - קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש עצמו. הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א ופק"ע אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית.
4.2	קרקע חקלאית



קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
מיועד לגידולים חקלאיים ומבני עזר.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בניו</p> <p>תותר הקמת מבנים חקלאיים יבשים לרבות התשתיות המשרתות אותם, שנועדו לתכליות ולשימושים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי צמיחה למעט גידול פטריות - 85% משטח החלק החקלאי. - המבנה יהיה בנוי שלד קל ממתכת, עץ או כדומה, ומכוסה יריעות פלסטיק, זכוכית, רשת או כדומה. 2. מחסן בשטח מרבי 20 מ"ר. - ייבנה מחומרים קלים ללא בלוקים או יציקת בטון בהתאם לצרכי הפעילות ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. 3. גדרות לתחילת שטחי מרעה ושטחים חקלאיים מעובדים. - בניית הגדר תהיה ממוטות מתכת או עץ ועליהן רשתות בהתאם להנחיות ואישור משרד החקלאות. - לא תותר בנייה מאבן או בלוקים למעט יציקות לעיגון המוטות. - גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. 4. מרווחים בין מבנים חקלאיים שונים ובין מבנים חקלאיים למבנים בייעודי קרקע אחרים, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי ההצבה המזעריים של משרד החקלאות לפי המאושר בעת הוצאת ההיתר. 	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8.5 (5)	2 (4)	20	655	60 (3)		110 (2)	485 (1)	3000	63A	מגורים בישוב כפרי	
					1	5.5 (9)		85 (8)	85 (7)				85 (7)	7090	63B	קרקע חקלאית	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 יח"ד - 220 מ"ר כ"א. ויחידת הורים - 45 מ"ר.
- (2) 2 יח"ד - 50 מ"ר לכ"א עבור סככת רכב, מחסן וממ"ד וליחידת הורים - 10 מ"ר.
- (3) 2 יח"ד - 30 מ"ר לכ"א עבור מרתף.
- (4) + יחידת הורים.
- (5) לגג רעפים. 7.5 לגג שטוח.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: + 20 מ"ר עבור מחסן חקלאי.
- (8) + 20 מ"ר עבור מחסן חקלאי.
- (9) עבור מחסן חקלאי - 2.2 מידה פנימית ללא הגג.



6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>										
<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>											
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת אישור תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>										
<p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'	<p>6.3</p>
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'										
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.4</p>										
<p>6.5 ניקוז</p> <p>1.1. התכנית חלה באזור "רגישות ב" על פי תמא/ 34 / ב/ 4, יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית - על ותת קרקעית - פנויה מבינוי, 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 וכד').</p> <p>1.2. כל תכנית בתחום זה תכלול הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים</p>	<p>6.5</p>										

ניקוז	6.5
לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום.	



ביוב	6.6
1. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור של מערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. כל מתקן ביוב הנבנה בגבולות תכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.	

תקשורת	6.7
מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד עם אישור התכנית.

