

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0459925

מגרש מס' 226 שכונה 1, 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 :

01/07/2018

להפקיד את התכנית

05/08/2018

תאריך יו"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

מגיש התכנית מעוניין בתוספת חזית מסחרית למגרש ותוספת זכויות כולל תוספת יחידות דיור כולל אופציה לשני בתים במגרש.



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 שם התכנית מגרש מס' 226 שכונה 1, תל שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0459925

1.2 שטח התכנית 1.658 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 186652

קואורדינאטה Y 572754

מגרש מס' 226 שכונה 1, תל שבע.

1.5.2 תיאור מקום

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		226	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059	לא מוסדר	חלק		999
100399	מוסדר	חלק		2

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
18 /172 /02 /7	226

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
01/12/2011	978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02/ 172 / 15. הוראות תכנית 7/ 02 / 172 / 15 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	15 / 172 / 02 / 7
12/12/2007	898	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 172/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	18 / 172 / 02 / 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	תשריט מצב מוצע
לא		08/07/2018	אחמד אבו עאבד	08/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		28/08/2016	אחמד אבו עאבד	28/08/2016	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	חלף אבן ברי			תל שבע	(1)	226	054-5988541		dardwg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 1 בית 226, תל שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	050-6218012		hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: 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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	-	יפיע	(1)		054-9995266		hamadgalio@gmail.com

(1) כתובת: 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**

יצירת מסגרת תכנונית למגרש המגורים המאפשרת 8 יח"ד וחזית מסחרית.

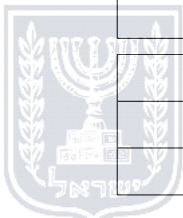
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת חזית מסחרית למגרש.
- קביעת קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- קביעת מספר יח"ד.
- קביעת זכויות ומגבלות והנחיות בניה
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שימושים ותכליות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
מגורים א'	226

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	226
להריסה	מגורים א'	226

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	154.05	9.29
מגורים א'	1,504.02	90.71
סה"כ	1,658.07	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.29	154.05	דרך מאושרת
90.71	1,504.02	מגורים א'
100	1,658.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. חזית מסחרית:</p> <p>- תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד, כגון חנויות, משרדים, חדר קושר, מרפאה, בית מרקחת, מוקד לילה, החנויות המותרות בקומת המסחר יהיו למסחר קמעוני. לא יותרו פעילויות מסחריות אשר מהוות מטרד סביבתי. עפ"י שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות..</p> <p>ב. מגורים:</p> <p>מבנים במגרש: עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות תהיה כניסה מחצר המשק או אזור הפריקה והטעינה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכנן מסתורי אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>- לא יהיה מעבר צנרת (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקם המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>מגורים:</p> <p>- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>- מחסן: יותר הקמת מחסנים מחסן אחד לכל יחידת דיור או מחסן אחד משותף, מיקום המחסן בקו בניין אחורי/צדדי 0) לא יותרו פתחים בקו בניין אפס לכיוון השכנים) או במבמנה כחלק בלתי נפרד מהבניין. הגובה המרבי למחסן 2.5 מ.</p> <p>- ממ"דים: יותר הקמת ממ"ד אחד לכל יחידת דיור בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>- חניה לרכב, תותר הקמת חניה פרטית בתחום המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

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

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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	3	12 (2)	6	8	50	86.7	1304.02	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	1104.02	200 (1)	מגורים א'	מגורים א'	
(3)	(3)	(3)		5.5 (5)				13.3	200		שרות	עיקרי	150	50 (4)	מסחר	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	226	מגורים א'	מגורים א'
(3)	226	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תכנית זו רק מוסיפה ואינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית תקפה.
- ב. יותר ניוד של שטחי בניה אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. יותר ניוד של שטח עיקרי לשטח שירות, כהגדרתם בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

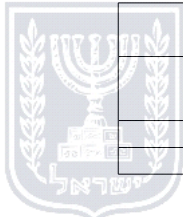
- (1) מחסנים: 10 מ"ר לכל יחיד, סה"כ 80 מ"ר
- ממ"דים: 15 מ"ר לכל יחיד, סה"כ 120 מ"ר

(2) גג משופע 13.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) אחסנה למסחר.

(5) הגובה המקסימלי לקומת המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

	6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 וחתימה 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 בקני"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 מטריד 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 יהיה תאום ואישור משרד הבריאות לשימושים המסחריים. 9- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור המקומית. 10- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת מבנים/סככות קיימים המסומנים בתשריט וגם הריסה בפועל של כל הבניהה ללא היתר של המגיש החורגת מתחום המגרש. 11- תנאי למתן היתר בניה למסחר תאום התכנית מול משרד הבריאות.</p>
	6.2	<p>חניה</p> <p>החניות תהינה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. פריקה והעמסה לשימושי המסחר יהיו בתחום הדרך הציבורית ועל פי הנהלים שיקבעו ע"י מהנדס המועצה ורשויות התמרור המוסמכות.</p>
	6.3	<p>חשמל</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 עיליים. 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'. ב. 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'.</p>

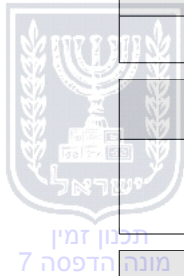
6.3	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו / / 35.0 מ'.</p> <p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <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	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>



6.5	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>



6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>- מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.</p>

6.8	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) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-</p>

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.

