

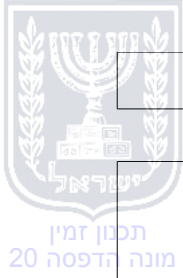
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0780668

תוספת מגרש למגורים במרכז מושב 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 מציעה שינוי יעוד משטח ביעוד מעורב של "שטח משולב לבנייני ציבור ומסחר" ל"מגורים". שטח התכנית כולל את אחד משני תאי השטח ביעוד מעורב כנ"ל, המהווים את מרכז הישוב, ומקצה בתחומו שטח בהיקף של עד חצי דונם ליעוד מגורים א'. יתרת תא השטח יישאר ביעוד שיאפשר את השימוש המאושר וללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	651-0780668
שטח התכנית	17.782 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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 מערבי
קואורדינאטה X	166219
קואורדינאטה Y	594100

1.5.2 תיאור מקום

מושב תלמי ביל"ו - מרכז הישוב.

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100805	מוסדר	חלק	79	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 /142 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /142 /03 /7 ממשיכות לחול.	4381	1647		15/02/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	11: 16 02/06/2022	אליהו עמיחי	02/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך השפעת תוספת יחידות דיור על התשתיות	09: 05 04/08/2022	אליהו עמיחי	03/08/2022	1	1: 1	רקע	תשתיות

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	אוריאל גריביאן (1)		תלמי ביל"ו- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	תלמי ביל"ו			08-6515611		uri_agoda@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תלמי ביל"ו.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים	באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliami@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה- מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6235902	08-6236255	mega@mega- surv.com

(1) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקצאת שטח של כחצי דונם למגרש עבור בית מגורים בתחום מרכז הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד של קטע ממרכז הישוב שיעודו שטח משולב לבנייני ציבור ומסחר ליעוד מגורים א'.

ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ד. הוספת יחידת דיור אחת למושב תלמי ביל"ו בו מאושרות 238 יחידות דיור כך שלאחר אישור תכנית זו יהיו

239 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	501B
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	501A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	501B
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	501A

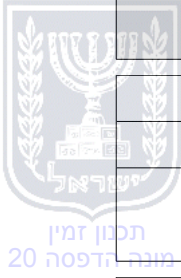
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח משולב לבנייני ציבור ומסחר	17,782	100
סה"כ	17,782	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.33	2.81
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	17,281.46	97.19
סה"כ	17,781.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים, מחסן, ממי"ד, סככת חניה לרכב
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בבית חד משפחתי בן קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>2. שטחי שרות יכללו ממי"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מחסן ומרתף.</p> <p>א. הממי"ד ייבנה עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, וכחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. סככת חניה לרכב- במגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי יהיו 0.0.</p> <p>ג. מחסן- המבנה יוקם בגבול האחורי והצדדי של המגרש בקוי בנין 0.0. גובהו נטו יהיה - 2.20 מ' לגג שטוח, וגובה 2.50 מ' ממוצע לגג משופע.</p> <p>ד. הגובה המירבי של בית המגורים יהיה 7.5 מ' לגג שטוח, ו- 8.5 מ' לגג רעפים. גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או סופית- הנמוך מבניהם.</p>
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט. וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של היישוב.</p> <p>ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



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

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	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	1	2	7.5 (2)	1	35	290		50	(1) 60	180	500.33	501B	מגורים א'	מגורים א'	
(3)	(3)	(3)		2			40	5702			518	5184	600	17281.46	501A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)		2			40	2074			346	1728	600	17281.46	501A	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	501B	מגורים א'	מגורים א'
(3)	501A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	501A	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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) שטחי השרות כוללים 13 מ"ר עבור ממי"ד, 12 מ"ר עבור מחסן, 30 מ"ר עבור חניה.

(2) עם גג שטוח, עם גג רעפים 8.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור מערכת הביוב במגרש למערכת הביוב המרכזית של המושב.
- ג. היתרי בניה יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, והם ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת הפסולת לאתר מורשה עפ"י כל דין.
- ד. היתר לתוספות בניה עתידיות מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
- ה. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.
- ז. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3

חשמל

- 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.
- מציר הקומהתיל הקיצוני
- 2.25 מ' 2.00 מ'
- א. קו חשמל מתח נמוך
- 6.50 מ'
- 8.50 מ'
- 5.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח גבוה
- עד 33 ק"ו :
- בשטח בנוי
- בשטח פתוח
- 13.00 מ'
- 20.00 מ'
- 9.50 מ'
- ג. קו חשמל מתח עליון
- 110 - 160 ק"ו :
- בשטח בנוי
- בשטח פתוח
- 35.00 מ'

6.3	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4	תשתיות
	<p>א. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p>

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<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. 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20