

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1018126

מגרש מס' 238 שכונה 4, תל שבע

מחוז

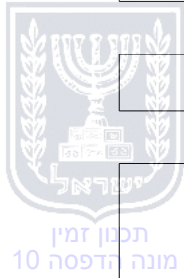
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 הסדרת המצב הקיים ע"י תוספת זכויות בניה, הוספת 1 יח"ד ל-4 יח"ד המאושרות כיום ושינוי קווי בניין במגרש 238 שכונה 4 - תל שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 186199

קואורדינאטה Y 573465

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 238 שכונה 4 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 4	238	

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100396	מוסדר	חלק	12	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
15 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 172 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6329	978		01/12/2011
652-0504910	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0504910 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	7668	4059		09/01/2018
378 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 378 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3773	3078		11/06/1990
4 / 19 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 / 19 / 4 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4701			23/11/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד אבו עאבד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/09/2021	אחמד אבו עאבד	11: 21 24/10/2021		לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אחמיד אבו גאנם			תל שבע	שכ 4	238	054-9995266		hmeed.ganem@gmail.com

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	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@darc.co.il
	מודד	ויסאם מועלם	1065	לוג'ין הנדסה בע"מ	באר שבע	התקוה (1)		054-9995266		logeen.eng@gmail.com

(1) כתובת: באר שבע.

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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי .

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הסדרת מצב קיים ע"י הגדלת זכויות בנייה, הגדלת יח"ד ל-5 יח"ד ושינוי קווי בניין במגרש 238 שכונה 4 תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- הגדלת יח"ד מ-4 ל-5.
- קביעת תכליות ושימושים.
- קביעת מגבלות וזכויות בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	238

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	894.18	100
סה"כ	894.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	894.18	100
סה"כ	894.18	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות. ג. שיג.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - תותר הקמת שני בתי מגורים במגרש. - גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת למבנה מס' 1 גובה ריצפה יהיה +309.02 ומבנה מס' 2 גובה ריצפה יהיה +310.68 מפני הים. - מחסן: א. בבניה רוויה המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0). ג. גובה מרבי למחסן יהיה עד 2.2 מ' לגג שטוח ו- 2.8 מ' לגג משופע. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. ה. תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד. - ממ"ד/ ממ"ק: בהתאם להנחיות פיקוד העורף. - חניה מקורה לרכב, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צדדי קדמי 0 עד 3 מ'. גובה חניה 2.2 מ' לגג שטוח ו 2.8 מ' לגג משופע. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. שער החניה יפתח לכיוון המגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החניה ותמרון הרכבים. תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד כחלק מהמבנה העיקרי או כסככה נפרדת. - שיג: תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.00, במקום שלא ימנע את ניצול מלוא הזכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי עד 3 מ'. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0, לא יעלה על 6 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0.00 אלא לצורך אורור ותאורה. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. - מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. קווי בניין: א. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות							מזל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	238	894	1199 (1)	143 (2)	1342	150	50	5	5	16	4	4	(3)	(3)	(3)

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) גודל מינימלי ליחיד יהיה 225 מ"ר עיקרי +30 מ"ר שיג.
- (2) ממ"ד 12מ"ר לכל יחיד + מחסן 8מ"ר לכל יחיד +חניה מקורה 15 מ"ר לכל יחיד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד וזכויות הבנייה המרביים המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדירור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדירור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
4. 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 בקנ"מ 1:100.
5. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
7. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
8. תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".
9. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אופן מיצוי כלל יח"ד המתאפשרות על ידי התכנית.

6.2**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4**תשתיות**

מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום

6.4

תשתיות

ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש תל שבע.
 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים).
 אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).

6.5

ניקוז

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.
 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').
 ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.

6.6

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית