

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1101260

מגרש 107, רחוב החיטה 107, שכונת הרחבה מושב תלמי אליהו

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

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

התוכנית מציעה הסדרת בינוי במגרש מגורים במושב תלמי אליהו, רחוב החיטה 107 שכונת הרחבה לפי המצב הקיים בפועל:

- תוספת זכויות בניה : תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי.
- שינוי קו בנין עבור תוספת פרגולות קיימות במגרש.
- שינוי הוראות בינוי עבור תוספת בריכה שחיה בשטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 107, רחוב החיטה 107, שכונת הרחבה מושב תלמי אליהו

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

651-1101260

מספר התכנית

0.603 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	145283
קואורדינאטה Y	571182

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 107, רחוב החיטה 107, שכונת הרחבה מושב תלמי אליהו

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשכול - חלק מתחום הרשות: תלמי אליהו

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תלמי אליהו	תלמי אליהו	107	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100486	מוסדר	חלק	11	

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2021		2236	10076	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0372326 ממשיכות לחול.	החלפה	651-0372326
26/08/2004		3819	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /152/ 11/ א ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /152 /11 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קארין ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קארין ממון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	07: 53 04/05/2023	קארין ממון	20/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
המגיש	פרטי	אברהם אדרי			תלמי אליהו	תלמי אליהו	107		052-9457184	aviedri69@gmail.com
המגיש	פרטי	שי-שושנה אדרי			תלמי אליהו	תלמי אליהו	107		052-9457184	aviedri69@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אדרי			תלמי אליהו	תלמי אליהו	107		052-9457184	aviedri69@gmail.com
פרטי	שי-שושנה אדרי			תלמי אליהו	תלמי אליהו	107		052-9457184	aviedri69@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	קארין ממון	191338	קארין ממון אדריכלות	דקל	דקל	65	054-4866591	054-4866591	karinmmn@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	אביגדור	אביגדור	22	08-8602254	08-8602254	kamal@photomap.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ושינוי הוראות בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62 א(א)(17)

- שינויים נקודתיים של קווי בנין לפי בליטות קיימות כמפורט בתשריט לפי סעיף 62 א(א)(4)

- שינוי הוראות בינוי ותכסית לפי סעיף 62 א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	603	100
סה"כ	603	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	603.23	100
סה"כ	603.23	100



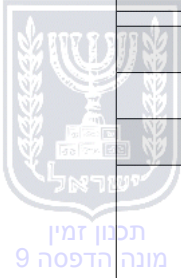
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות מותר להקים למתרות שירות ממ"ד, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.</p> <p>1. ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי</p> <p>2. חנייה מקורה לרכב- תותר בניה בקו בנין הקדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות</p> <p>תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי - שם יותר קו בנין אפס</p> <p>3. מחסן - תותר הקמת מחסן בחזית צדדית בקו בנין אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העיקרי. לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.</p> <p>4. קיר המחסן/החנייה הבנויה - הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה קיר אטום. מישור/חזית הקיר הפונה לשכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח על ידי ועל חשבון של בעל המחסן/החנייה</p> <p>5. גג המחסן/החנייה הבנויה יהיה ללא מעקה ולא ישמש כמרספת והנחת מתקנים, כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקנים מיזוג אויר וכו'.</p> <p>6. ניקוז הגג של המחסן או של חנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגש המבוקש.</p> <p>7. גובה מבנה עיקרי למגורים יהיה 8.5 מ' עם גג שטוח ו-9.5 מ' עם גג רעפים, מדוד מפני הקרקע טבעית או סופית - הנמיד מביניהם.</p> <p>8. תותר בריכת שחיה פרטית לא מקורה עם קו בנין 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>9. מתוך אחוזי הבנייה של שטחי שרות יהיה ניתן להשתמש לטובת חדר כביסה.</p> <p>10. הקמת פרגולות מעבר לקו בנין עד 40% מחומרים קלים וקשיחים.</p>



## 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	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	45	310	(2)	(1) 80	230	603	107	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) מחסן 12 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר, מרתף 50 מ"ר, חניה מקורה לרכב 30 מ"ר.
- (2) ניתן לנייד שטחי שירות ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.
- (3) גג שטוח: 8.5 מ'. גג רעפים: 9.5 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
  - תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  - תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3

### תשתיות

- א. הנחיות כלליות לתשתית:
- תקבענה דרכים ויובתחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרש. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- בתחום התכנית כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- יחול איסור בנייה מעל קווי התשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום הרשות המוסמכת.
- ב. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:
- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במקחים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- מהתיל הקיצוני מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
  - קו חשמל מתח נמוך-
  - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'
  - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
  - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
  - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
  - קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'
  - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'
  - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
  - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים והקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיד עם אישורה של התכנית</b>
--------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9