

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0924399

מגרש מס' 127 שכ' 11, תל שבע

מחוז

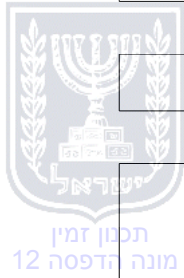
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

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

לאור הביקוש והמחסור במגרשי מגורים המועצה המקומית תל שבע, מציעה בזאת חלוקה במגרש 127 ש"ל 11 תל שבע ל 5 תאי שטח. כמו כן, התכנית מציעה הוספת זכויות בנייה למגורים ו-למסחר בכל אחד מתאי השטח החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	652-0924399
-------------	-------------

שטח התכנית	3.764 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 מזרחי

קואורדינאטה X 187238

קואורדינאטה Y 573789

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 127 שכונה 11, 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' 11	127	

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100727	מוסדר	חלק	27	

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
169 / 7 במ'	127

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
652-0770362	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0770362 ממשיכות לחול.	10694	10282		31/07/2022
15 / 172 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 15 / 172 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6329	978		01/12/2011
652-0504910	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0504910 ממשיכות לחול.	7668	4059		09/01/2018
169 / 7 / במ / 169	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 169 / 7 / במ / 169 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4236	4547		04/08/1994



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: 500	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/11/2020	אחמד אבו עאבד	09: 50 01/10/2023	תשריט מצב מאושר	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית תל שבע	תל שבע			08-6293903		telsheva@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תל שבע.

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
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@darc.co.il
	מודד	אזוט אילן	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	7	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il

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 התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

חלוקת מגרש מס' 127 שכונה 11 תל שבע ל- 5 מגרשים בייעוד מגורים ב' ותוספת זכויות בנייה למגורים ו-למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- קביעת מספר יח"ד.
- קביעת זכויות ומגבלות והנחיות בניה
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת שימושים ותכליות.
- קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי.
- קביעת שימוש חזית מסחרית.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		127A, 127B, 127C, 127D, 127E
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	127C, 127D, 127E
חזית מסחרית	מגורים ב'	127A, 127B, 127C, 127D, 127E
מבנה להריסה	מגורים ב'	127A, 127B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,764.67	100
סה"כ	3,764.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,764.67	100
סה"כ	3,764.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ומרתף.
 ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
 ג. חזית מסחרית: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.
 לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

-מרחב מוגן: בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולפי טבלת זכויות בניה.

-מחסן:

א. בבניה רוויה המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בקו בניין אחורי צידי 0. 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

-חניה מקורה:

ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צדדי קדמי 0.
 גובה מרבי לקרוי יהיה 2.5 מ' ו 3.5 מ' לגג משופע.
 ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.

-חניה:

יותר פתרון חניה בתת הקרקע.
 יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.
 בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החניה ותמרון הרכבים

4. שיג:

א. כדי להימנע מקטיעת רצף המסחר לאורך הרחוב לא יותר הקמת שיג בחזית המגרש בקו קדמי 0 אלא רק בצמוד למבנה מגורים עיקרי.
 ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.

4.1

מגורים ב'

- ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.
- ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.
- ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.
- ו. גבהו יהיה עד 3.5 מ'.
- ז. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'.
- ח. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

5. מרתפים :

- ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע של הבניין (קונטור הקומה).
- במרתפים יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.

6. חזית מסחרית :

- א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.
- ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכן ברצף ישיר מהרחוב.
- ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.
- ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.
- ו. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר.
- תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה.

ב

קווי בנין

1. תותר בניה בקו בנין אפס בין שני המגרשים בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באישור מהנדס הועדה המקומית. בכל מקרה של בניה בקו צדדי אפס לא יותרו פתחים אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.
- קעית.

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
											עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט			
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(4)	(4)	(4)	1	4	16	5	4	60	170	1290 מ"ר	(3) 20	(2) 20	(1) 130	759	127A	מגורים ומסחר	מגורים ב'
										85 מ"ר		15 מ"ר	70 מ"ר		127A	מסחר	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	16	5	4	60	170	1290 מ"ר	(3) 20	(2) 20	(1) 130	759	127B	מגורים ומסחר	מגורים ב'
										85 מ"ר		15 מ"ר	70 מ"ר		127B	מסחר	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	16	5	4	60	170	1290 מ"ר	(3) 20	(2) 20	(1) 130	759	127C	מגורים ומסחר	מגורים ב'
										85 מ"ר		15 מ"ר	70 מ"ר		127C	מסחר	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	16	5	4	60	170	1284 מ"ר	(3) 20	(2) 20	(1) 130	755	127D	מגורים ומסחר	מגורים ב'
										85 מ"ר		15 מ"ר	70 מ"ר		127D	מסחר	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	16	5	4	60	170	1278 מ"ר	(3) 20	(2) 20	(1) 130	752	127E	מגורים ומסחר	מגורים ב'
										85 מ"ר		15 מ"ר	70 מ"ר		127E	מסחר	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	127A	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	127A	מסחר	מגורים ב'
(4)	127B	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	127B	מסחר	מגורים ב'
(4)	127C	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	127C	מסחר	מגורים ב'
(4)	127D	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	127D	מסחר	מגורים ב'
(4)	127E	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	127E	מסחר	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

- יותר נידוד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר שיג.

(2) חניה מקורה 15 מ"ר לכל יח"ד + ממ"ד/ממ"ק 12 מ"ר לכל יח"ד + מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד.

(3) מרתף, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר, חנייה ו/או מחסן וכל שטח שירות ליח"ד כהגדרתו בחוק..

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המירבי 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 יחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס
2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
3. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלס השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה (באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 100:1. וכל הנדרש ע"י הועדה המקומית.
4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדירור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
5. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
6. פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.
7. 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.
8. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 ובהתאם לדרישת מנהל התכנון.
9. תנאי להוצאת היתר בניה לבינוי מעל גובה 24 מטרים, יהיה בתאום עם משרד הביטחון.
10. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
11. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2

חניה

מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

6.4

ניקוז

התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר

6.4

ניקוז

בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.

6.5

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 חשבונו 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.

6.6

תשתיות

ביוב: חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש באר שבע.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2

מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.