

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0866004

מגרש מספר 165 שכ 7, תל שבע.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
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

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בניה קיימת למגרש מס' 165 שכונה 7 תל שבע, ע"י שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4).

-שינוי נקודתי בקוו בניין קדמי :

מ- 5 מ' ל- 3.3 מ' .

מ- 5 מ' ל- 4.9 מ' .

מ- 5 מ' ל- 4.7 מ' .

מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' .

-שינוי קוו בניין צדדי :

מ- 3 מ' ל- 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מספר 165 שכ 7, תל שבע.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0866004

0.921 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 186854  
 קואורדינאטה Y 574133

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 165 שכונה 7 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	165	שכ 7	תל שבע

שכונה 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100057	לא מוסדר	חלק		1

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/2016	10158	7347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0278689. הוראות תכנית 652-0278689 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0278689
09/01/2018	4059	7668	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0504910. הוראות תכנית 652-0504910 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0504910



**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	תשריט מצב מאושר	09: 32 13/07/2020	אחמד אבו עאבד	12/07/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	חאמד אחמד אבו סעלוק		נגב מזרחי	תל שבע	(1)		054-7095940		
	פרטי	תמאם ג'אבר אבו סריחאן		נגב מזרחי	תל שבע	(1)		054-7095940		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 7 בית 165.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

**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	110	08-8586677	08-6249999	ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	לוג'ין הנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6457931		logeen.eng@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 10222.

**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	שיג-חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי אפס, לא יעלה על 6.00 מ'.

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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	165



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	920.97	100
סה"כ	920.97	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	920.97	100
סה"כ	920.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"דים, שיג וחניה מקורה לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א- תותר הקמת שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 4 יח"ד במגרש.</p> <p>1- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעי או מפני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>2- המרווח המזערי בין המבנים 0 או 3 מ' מינימום.</p> <p>ב- מחסן: מחסן בגודל כפי שמופיע בטבלה 5, מיקום המחסן בקו בניין צדדי 0.0 ולא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק: בגודל כפי שמופיע בטבלה 5 ובהתאם להנחיות פיקוד העורף, הגדלת/הקטנת שטח המיגון בהתאם להוראות הג"א.</p> <p>ד- חניה מקורה לרכב בשטח כפי שמופיע בטבלה 5, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צידי קדמי 0 עד 3 מ'. גובה מרבי לקרוי יהיה 3.5 מ'. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה- שיג: ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקריונה תכנון זמין מונה הדפסה 8 הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית, במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יתרו בקיר זה פתחים, ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג לא יותרו ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. כל שימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוצאות תכניות יהיו על חשבון המגיש להיתר.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת.</p> <p>קירות: - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובאישור מהנדס העיר. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך מעל גובה מירבי 3 מ' באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח, קרמיקה, אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס המעוצה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	4.3	4	50	100	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	921	165	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	165	מגורים א'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

-מחסן בגודל של 8 מ"ר לכל יחיד (סה"כ 32 מ"ר).

-ממ"ד/ממ"ק: עד 12 מ"ר לכל יחיד (סה"כ 48 מ"ר).

-חניה מקורה עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<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) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-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>	






<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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 המשוער על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <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, ותורנה 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>	



<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת</p>	

	<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותר 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.</p>	
	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המרבי המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס. 2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש. 3. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית. 4. פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר 5. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של הישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב. 6. הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים. 7. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה. 8. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה. 9. התחייבות היזם לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר והעברתן לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 10. היתר לתוספת בניה יותנה בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 11. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע. 12. בקשה להיתר לתוספת מרתף למבנה קיים תהיה מלווה בחו"ד מהנדס לאי פגיעה ביסודות המבנה הקיים. 13. תנאי להוצאת היתר בניה לבינוי מעל גובה 24 מטרים, יהיה בתואם עם משרד הביטחון.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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).</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

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

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

מידע אחרי אישורה.
-------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8