

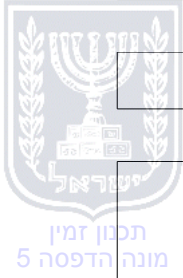
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1088384

מגרש מס' 2 שכ' 7, תל שבע.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**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 במגרש מס' 2 שכונה 7, תל שבע ע"י שינוי קווי בניין.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי :  
מ- 3 מ' ל- 0 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין אחורי :  
מ- 3 מ' ל- 0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 2 שכל 7, תל שבע.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1088384

1.2 שטח התכנית 0.990 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	187185
קואורדינאטה Y	574138

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 2 שכונה 7 הנמצאת צפון יישוב 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	שכל 7	2	

שכונה 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100746	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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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
01/12/2011		978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 172 / 15. הוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
09/01/2018		4059	7668	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0504910 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	652-0504910
29/09/1989		4340	3702	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 370 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	370 / 03 / 7



**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
כן	תרגום דברי הסבר לערבית	14: 24 20/11/2022	אחמד אבו עאבד	20/11/2022	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	תשריט מצב מאושר	10: 27 07/04/2022	אחמד אבו עאבד	06/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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**



**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	פרחאנה אחמד אבו סריחאן			תל שבע	שכ 7	2	050-5513156		f.srehan@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		moked1299@mail.g ov.il

**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@dara rc.co.il
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	קנדיל מדידות בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק		052-3433225		candealeng@ gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט במגרש מס' 2 שכונה 7, תל שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4) .

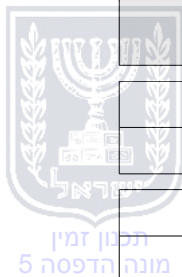




### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	990.01	אזור מגורים א'
100	990.01	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	990.01	מגורים א'
100	990.01	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות.            ג. שיג.            ד. חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית בית מגורים שני במגרש.            2. שטחי שירות מותרים במגרש (כחלק מהזכויות המפורטות בטבלה 5) :            -מרחב מוגן : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולפי טבלת זכויות בניה.            -מחסן : יבנה כחלק מהבניין העיקרי, או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יחיד יחד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.            -חניה מקורה.            -שטחי שירות נוספים על פי כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים.            3. קווי בנין :            א. תותר בנייה בקו בנין צדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צדי 0 .            ב. יותר קו בנין קדמי וצדי 0 לקירוי חניה על קרקעית. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.            ג. קווי הבניין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבניין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת, תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקווי הבנין האחורי והצדדים בלבד, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. זאת בתנאי שבחן את כל ההשלכות ביחס למגרשים הגובלים, תשתיות קיימות, עצים קיימים וכדומה. חריגה תותר בכל מקרה בכפוף להשאר 15% משטח המגרש מגונן ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית.            4. חניה :            א. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.            ב. יותר פתרון חניה בתת הקרקע.            ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.            ד. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.            ה. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.            5. שיג :            א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בנין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.            ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p>



מגורים א'	4.1
<p>ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p> <p>ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.</p> <p>ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבן יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>ו. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.</p> <p>ז. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. מרתפים:</p> <p>יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע של הבניין (קונטור הקומה) וללא חריגה מקווי בנין המוגדרים בתכנית זו. במרתפים יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	15	4	4	50	100	990 מ"ר	12 (2)	88 (1)	990	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר שיג.

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

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>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 100:1.</p> <p>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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .</p> <p>7. 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.</p> <p>8. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 ובהתאם לדרישת מנהל התכנון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. 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".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. 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>

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
ד. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש תל שבע.</p> <p>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>	

<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>לפחות 15% מתוך שטח המגרש הכולל למגורים, יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה כלל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').                  ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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.</p>	

<b>6.7</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

### 7.2 מימוש התכנית



מידי אחרי אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## אדריכלות-תכנון אורבני-בניה ירוקה-תעשייה וניהול פרויקטים

20.11.2022

לכבוד

ועדת תכנון ובנייה נגב מזרחי



**הנדון:** תכנית מס' 652-1088384

מצורף בזה תרגום לערבית לדברי הסבר בתכנית מס' 652-1088384

مقدم الخريطة الهيكلية يقترح بتنظيم الوضع القائم في قطعة ارض رقم 2 حارة 7 , تل السبع عن طريق تغيير خطوط البناء.

-تغيير موضعي في خط البناء الجانبي:  
من 3 م' - 0.00 م'.

-تغيير موضعي في خط البناء الخلفي:  
من 3 م' - 0.00 م'.



בכבוד רב,

אבן עאבד

טל 08-8586677

נייד 0505203590

[dardwg@gmail.com](mailto:dardwg@gmail.com)

אדר' אחמד אבו אחמד  
מס' רשמי 2231188384

