

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1224328

מגרש מגורים 240 שכונה 36 תל שבע

דרום

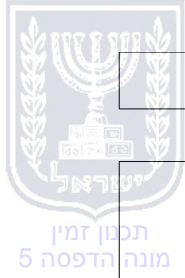
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005310248/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה וקובעת קווי בנין בהתאם למבנים קיימים במגרש 240 שכונה 36 בתל שבע וזאת לפי סעיף : 62א(א)(4) כדלקמן :

- שינוי וקביעת קווי בנין צידי מכיוון מגרש 239 מ 00 מ' עד 3 מ' .
- שינוי וקביעת קווי בנין צידי מכיוון מגרש 241 מ 00 מ' עד 3 מ' .
- שינוי וקביעת קווי בנין אחורי ל 00 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 מגורים 240 שכונה 36 תל שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1224328

1.2 שטח התכנית 1.007 דונם

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 185472

קואורדינאטה Y 572812

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 36 מגרש 240 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 |
|-------|----------|------|--------|
| | | | תל שבע |

שכונה שכונה 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100398 | מוסדר | חלק | 43 | |

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון 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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 31/07/2022 | | 10282 | 10694 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 652- 0770362, הוראות תוכנית 652-0770362 תחולנה על תוכנית זו. | כפיפות | <u>652-0770362</u> |
| 09/01/2018 | | 4059 | 7668 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0504910 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>652-0504910</u> |

הערה לטבלה:

תוכנית זו מחליפה תוכנית 359/03/7 .



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | זוהדי אבו ג'אמע | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זוהדי אבו ג'אמע | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | רקע מצב מאושר | 17: 28 20/07/2023 | זוהדי אבו ג'אמע | 22/05/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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 | נאדיה סאלם אל אעצם (1) | | | תל שבע | | | | | omalasam30@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 36 מגרש 240.

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 |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------------|------|-------------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס מבנים | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אלע'ררה (1) | 4 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | זוהדי אבו 'אמע | 792 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אלע'ררה (1) | 4 | 08-9911917 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |

(1) כתובת: שכונה 33 אל ואחה 76.

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 מסותרי משפחתי / חמולתי הבנוי בתווך שבין בחוץ לפנים, השיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי . |

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**

שינוי וקביעת קווי בנין צידיים ואחורי בהתאם למבנים קיימים במגרש 240 שכונה 36 בתל שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) כדלקמן

- שינוי וקביעת קווי בנין צידי מכיוון מגרש 239 מ 00 מ' עד 3 מ' .
- שינוי וקביעת קווי בנין צידי מכיוון מגרש 241 מ 00 מ' עד 3 מ' .
- שינוי וקביעת קווי בנין אחורי ל 00 מ'



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 240 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,007 | 100 |
| סה"כ | 1,007 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,007.27 | 100 |
| סה"כ | 1,007.27 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</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>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>מגרש מגורים :</p> <p>1. קווי בנין :</p> <p>א. קו בנין צידי מכיוון מגרש 239 מ 00 מ' עד 3 מ' . ב. קו בנין צידי מכיוון מגרש 241 מ 00 מ' עד 3 מ' . ג. קו בנין אחורי ל 00 מ' ד. תותר בנייה בקו בנין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0. ה. יותר קו בנין קדמי וצידי 0 לקירוי חניה על קרקעית, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. ו. קוי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבנין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת, תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקוי הבנין האחורי והצידיים 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 מגוון ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית. ז. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים ומתוארים בתכנית זו.</p> <p>2. חניה :</p> <p>א. כל תוספת בניה מכוח תכנית 652-0504910 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.</p> <p>3. שיג:</p> <p>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> |



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. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.

4. מרתף :

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו, ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
 ב. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקו הבניין העיליים.

(2) גגות :

א. בגגות המבנים יותרו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1.
 ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג שיג, גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.

5. הוראות פיתוח :

(1) גדרות :

א. המגרש יהיה מגודר.

ב. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.

(2) קירות תמך :

תותר חדירת קירות תמך עד 1.0 מטר לתחום המגרש.



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 | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | סה"כ בניה שטח | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| צידוי- שמאלי (3) | צידוי- ימני (3) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 4 | 15 | 5 | (2) 5 | 50 | 100 | 100 | | | (1) 12 | 88 | 1007 | 240 | מגורים | מגורים ב' |



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

| קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (3) | אחורי (3) | | | |
| | | 240 | מגורים | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות כוללים: מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליח"ד, מסחן עד 8 מ"ר ליח"ד או מסחן נספר לכמה יח"ד, חניה מקורה עד 15 מ"ר ליח"ד, שטחי שירות נוספים עפ"י כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים ..
- (2) מספר יחידות הדיור המותרות במגרש נקבע בהתאם לגודלו, כרשום בפרק 4..
- (3) כמסומן ומתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו ולאחר אישורה.

6.2 חשמל

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

6.3 ניקוז

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 תהום.

6.4 עתיקות

תחום שטח התוכנית נמצא בתחום שטח עתיקות מוכרז, התוכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 26 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.5 סטיה ניכרת

השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר בו יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.