

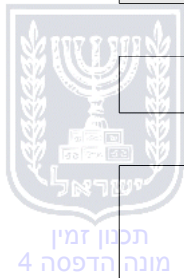
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1253780

מגרש מס' 86 שכ' 14, תל שבע.

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005328728/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש המגורים מס' 86 שכונה 14, תל שבע ע"י שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מזרחי:
מ- 3 מ' ל- 2.10 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי מערבי:
מ- 3 מ' ל- 2.00 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי מערבי:
מ- 5 מ' ל- 3.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 86 שכל 14, תל שבע.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1253780

1.2 שטח התכנית 0.817 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 187436

קואורדינאטה Y 572621

מגרש מס' 86 שכי 14, תל שבע.

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0770362</u>
01/12/2011		978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15/02/7/172. הוראות תכנית 15/02/7/172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>15 /172 /02 /7</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>
21/07/1994		4318	4232	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 168/7/ במ/168 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>168 /7/ במ/168</u>



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	13: 55 19/09/2023	אחמד אבו עאבד	14/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	היגר אבו עסה (1)			תל שבע		86	054-9459100		hegar.14@ mauk.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 14.

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-5856677		ahmad@ dara rc.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	און ליין מדידות והנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6		050-2416200		y.gnim1@ gm ail.com

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מונח	הגדרת מונח
שיג	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' 86 שכונה 14, תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	86



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	816.66	100
סה"כ	816.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	816.66	100
סה"כ	816.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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. ה. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מספר מבנים במגרש: - תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תוצג כחלק מהבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש ככלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. - עבור מבנים בהם אחת או יותר מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי בין 0 ל 3 מטר בין המבנים. - עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 5.0 מטר בין המבנים. 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 לקירווי 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 הבניין 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 להשאת 15% משטח המגרש מגוון 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 שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות. ד. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם</p>



4.1

מגורים א'

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 בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי או חלק ממנו.

ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.

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 שכן יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

ו. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.

6. בריכה :

א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

7. מרתפים :

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.

מפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.



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	5	4	50	100	817 מ"ר	12 (2)	88 (1)	817	86	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) מתוכם 30 מ"ר שיג.

(2) מתוכם 30 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממי"ד/ממי"ק לכל יח"ד ו 8 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 ניקוז

התכנון המפורט יכול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת 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 בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.

6.3 סטיה ניכרת

השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר 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

מיידי אחרי אישורה

