

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1302272

מגרש מס' 32 שכונה 5, 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/SV4/1/6005359738/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת מגרש מספר 32 שכונה 5 בתל שבע ל 2 תאי שטח ושינויי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 32 שכונה 5, תל שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1302272

1.2 שטח התכנית 0.995 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) (1), 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 186576

קואורדינאטה Y 573748

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב אלירמוכ 32, 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 5	32	

שכונה 5

**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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
378/03/7	32

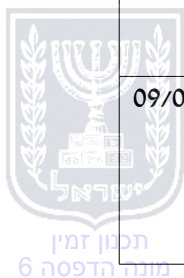
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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 7 / 02 / 172 15. הוראות תכנית 7 / 02 15 / 172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>15 / 172 / 02 / 7</u>
18/04/2017		5136	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0432518 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>652-0432518</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>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחמד אבו עאבד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחמד אבו עאבד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	22/01/2024	אחמד אבו עאבד	08:42 19/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	אימן עודה אבו עווד (1)		תל שבע	תל שבע		32	052-3064625		dardwg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 5 בית 32, 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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	110	050-5203590		dardwg@gmail.com
מודד	מודד	ויסאם מועלם	1065	-	תל שבע	שכ 7		054-9995266		hamadgalio@gmail.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.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת המגרש ל 2 תאי שטח ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקת מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (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 ב'	32A, 32B
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	32B

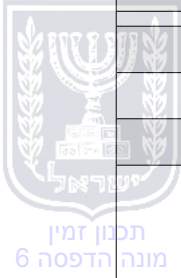
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	995	מגורים ב'
100	995	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	995.27	מגורים ב'
100	995.27	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושיג.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. שטחי שירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ממ"ד/ממ"ק: לכל יח"ד ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.</li> <li>- מחסן: יבנה כחלק מהבניין העיקרי, או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.</li> <li>- חניה מקורה</li> <li>- שטחי שירות נוספים על פי כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים.</li> </ul> <p>2. קווי בנין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. תותר בנייה בקו בניין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</li> <li>ב. יותר קו בנין קדמי וצידי 0 לקירווי חניה על קרקעית. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</li> <li>ג. קוי הבניין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבנין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות התכנית. יחד עם זאת, תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקוי הבנין האחורי והצידיים בלבד, לפי שיקול געת 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 מגונן ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית.</li> </ul> <p>3. חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. כל תוספת בניה מכוח תכנית מס' 652-0504910 תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>ב. יותר פתרון חניה בתת הקרקע.</li> <li>ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.</li> <li>ד. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.</li> <li>ה. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.</li> </ul> <p>4. שיג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.</li> <li>ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</li> <li>ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</li> <li>ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.</li> <li>ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</li> </ul>



4.1

מגורים ב'

ו. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.  
כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

5. מרתפים:

יותר במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע של הבנין (קונטור הקומה) וללא חריגה מקוי בנין המוגדרים בתכנית זו. במרתפים יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	12	2	50	140	665	(3) 200	(2) 65	(1) 400	473	32A	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	2	50	127	665	(3) 200	(2) 65	(1) 400	522	32B	מגורים ב'	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) כולל 30 מ"ר שיג.

(2) 15 מ"ר חניה מקורה + 30 מ"ר ממ"ד/ממ"ק + 20 מ"ר מחסנים.

(3) מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים.
<b>6.1.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	התכנון המפורט יכול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכן 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.

**6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**

<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1-היתרי בניה י הנתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3-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 בקני"מ 1:100.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p> <p>5-מבנים אשר קיימים במגרש ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>9- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	ל"ר	ל"ר

## 7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6