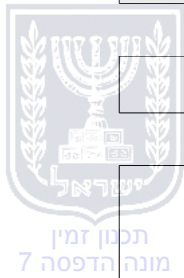


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1302744

מגרשים 57-58 שכונה 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/SV4/1/6005360028/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מציעה הסדרת מצב קיים בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרשים מס' 57-58 שכונה 14 תל שבע .
- התכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים .
- התכנית מציעה שינוי וקביעת קווי בניין .
- מגרש 57 שינוי קו בניין צידי צפוני מ-3.00 מ' ל-2.10 מ' . שינוי בנין צידי דרומי מ-3.00 מ' ל-2.40 מ' .
- מגרש 58 שינוי קו בנין צידי דרומי מ-3.00 מ' ל-0.00 מ', שינוי קו בנין אחורי מערבי מ-3.00 מ' ל-1.50 מ' .
- הגדלת תכסית ל 60%



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 57-58 שכונה 14 תל שבע

ומספר התכנית

652-1302744

מספר התכנית

1.600 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	187500
קואורדינאטה Y	572675

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 57-58 שכונה 14 בצד מזרחי של הישוב 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		57	

שכונה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100954	לא מוסדר	חלק		999

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
168 / 7 במ/ 7	58 - 57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



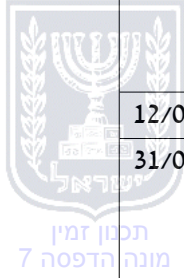
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
12/02/2020	דרכים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0770362 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0770362
01/12/2011		978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /172 .15 הוראות תכנית 7 /02 /172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 /172 /02 /7
09/01/2018		4059	7668	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0504910 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0504910
21/07/1994		4318	4232	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 168 ממשיכות לחול.	החלפה	168 /במ/ 7



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					פוקרא ראיד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		פוקרא ראיד		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	מצב מאושר	1: 250	1	24/01/2024	פוקרא ראיד	15: 39 08/04/2024	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	דוא"ל
	פרטי	אטלאל אבו רקייק (1)			תל שבע				kavehandasa@gmail.com
	פרטי	סלאם מנסור אבו רקייק (2)			תל שבע				kavehandasa@gmail.com
	פרטי	עטאלה עלי אבו רקייק (1)			תל שבע				kavehandasa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 58 שכונה 14 תל שבע.

(2) כתובת: מגרש 57 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	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	kavehandasa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אירוח בדואי 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 תוך איחוד וחלוקה מחדש ושינוי קווי בנין והגדלת תכסית למגרשים 57-58 שכונה 14 תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א [א] [1].
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א [א] [4].
3. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62א [א] [9].



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	58,57
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
58	מגורים א'

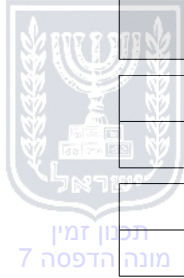
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,600	100
סה"כ	1,600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,600	100
סה"כ	1,600	100



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.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>- שטחי שירות מותרים במגרש (כחלק מהזכויות המפורטות בטבלה :</p> <p>1-מחסן - תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד יחד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>-חניה מקורה - -שטחי שירות נוספים על פי כל דין, כדוגמת חדרי מדרגות משותפים. . כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>2. חניה : א. א- תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד . כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חנייה נפרדת. ב- סככת חנייה נפרדת תותר גם הקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר , במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג- הגובה המרבי לסככת חנייה יהיה 2.0 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.80 מ' לגג משופע או מרחבי. ד- אזור החניה ותמרור הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה- שער החניה ייפתח לכיוון המגרש.</p> <p>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 לדרישות מהנדס הועדה. ה. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.</p> <p>3 שיג : א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. 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 שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p>



ו. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש.

4 מרתפים :

יותרו 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 קרקע ושימושים נלווים למגורים.

- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

- קווי בניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			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					גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	15	4	60	110%	(2) 10	(1) 12	88%	778	57	מגורים	א' מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	15	4	60	110%	(5) 10	(4) 12	88%	822	58	מגורים	א' מגורים	

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ממ"ד עד 12.0 מ"ר ליח"ד, מחסן בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד. יבנה כחלק מהבנין העיקרי, או כמבנה נפרד. , חניה עד 15.0 מ"ר ליח"ד.
- (2) מרתף בו יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.
- (3) לפי תשריט.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ממ"ד עד 12.0 מ"ר ליח"ד, מחסן בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד. יבנה כחלק מהבנין העיקרי, או כמבנה נפרד. , חניה.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף בו יותרו חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
6.1.2	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>



6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>-היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ולפי התנאים הבאים</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין, היתרי האכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>4. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>6. היתר למגורים ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנים המסומנים להריסה וכל מה שחורג מגבול המגרש.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>מיידי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	מיידי	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	מיידי						

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7