

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0409482

שינוי יעוד מגרש B בשכונה ג' - שגב שלום



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/04/2019

להפקיד את התכנית
23/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את יעודו של מגרש המצוי בשכונה ג' בישוב שגב שלום משטח ציבורי פתוח ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור, עקב מחסור במבני ציבור בשכונה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד מגרש B בשכונה ג' - שגב שלום

652-0409482

מספר התכנית

1.584 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	185244
קואורדינאטה Y	567172

1.5.2 תיאור מקום

בצדה הדרום מזרחי של שכונה ג' בישוב שגב שלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		101	

שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100782	מוסדר	חלק		243

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
2/330/03/7	B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/34/ב/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/34/ב/3
30/07/1989	3789	3684	היעוד משתנה משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.	שינוי	2/330/03/7



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/05/2019	אליהו עמיחי	11: 02 14/05/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		29/10/2018	יואב קישוני	09: 56 20/05/2019	נספח ניקוז	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית שגב שלום	שגב שלום	(1)		08-6287733	08-6236514	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 804, באר שבע, 84106.

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	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

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	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902		eliami@netvision.net.il
מוד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מהנדס	יואב קישוני	17209	תלם- מערכות תשתיות	באר שבע	(1)				jkishony@g mail.com

(1) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 להקמת מבני ציבור במגרש B בשכונה ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור והגדרת שימושים.
2. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
3. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

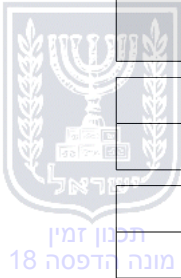
יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,584	100
סה"כ	1,584	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,583.76	100
סה"כ	1,583.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך ותרבות, כגון בית תרבות, מסגד, מועדון נוער, ספרייה, מתני"ס, מוסדות מינהל ציבורי ובריאות וכו'. מערכות תשתית ומחסן שיתוכן כחלק מהמבנה הראשי.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף:</p> <ol style="list-style-type: none"> התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנין תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות בלבד. תותר בנית מרתף עד קוי הבנין, גם מעבר לגבולות המבנה שמעליו. <p>ב. הוראות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים כהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ומגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות. ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור בהתאם לצרכים עירוניים, בכפוף לתכנית בינוי שתוגש למגרש כולו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	13	70	4023.36	855.36		316.8	2851.2	1584	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרתף עד קוי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

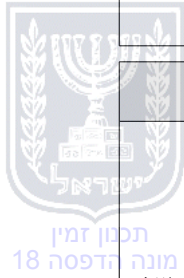


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1															
<p>א. היתרי בניה יתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה- נספח תנועה וחניה מאושר ע"י רשות התמרור של הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ו. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 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 והרחבות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הטיית והסדרת הניקוז מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>ח. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p>																
6.2 חניה	6.2															
<p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. תותר חניה בתוך המרתף.</p>																
6.3 חשמל	6.3															
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="507 1384 1262 1608"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' / 3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 מ' / 5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20 מ' / 20 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35 מ' / 35 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך		6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ' / 20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' / 35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך															
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו															
20 מ' / 20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)															
35 מ' / 35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)															
6.4 עתיקות	6.4															
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>																
6.5 תשתיות	6.5															
<p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור</p>																

תשתיות	6.5
<p>מהנדס המועצה. ב. ביוב - קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. פתרון הקצה הינו מט"ש באר שבע.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

ניקוז	6.7
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זהיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יעברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בינים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר בינים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד להגנת הסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	



7.2 מימוש התכנית	
<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.</p>	