

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0530436

חזיתות מסחריות בשגב שלום



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/11/2019

להפקיד את התכנית

02/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית שגב שלום מעוניינת במסגרת תכנית זו לעיצוב מחדש לחזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשים כולל עיבוי זכויות בהתאם לתכנית עיבוי זכויות שגב שלום 652-0640227 ותוספת זכויות למסחר וכן תוספת יחידות דיור מ 417 יח"ד ל-471 יח"ד.

על מנת להמשיך את הרצף התכנוני לחזיתות מסחריות והפיכת חזיתות לחלק ממגרשים קיים נדרשנו לתת פתרון תנועתי עבור המגרשים תוך כדי שינוי יעוד קרקע משצ"פ לחניה/כביש. התכנית מציעה שינוי בשטח הציבורי הפתוח לאורך הדרך הראשית, ובכך מאפשרת פתרונות תנועה לחזיתות המסחריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חזיתות מסחריות בשגב שלום

מספר התכנית 652-0530436

1.2 שטח התכנית 168.363 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	184610
קואורדינאטה Y	567193

### 1.5.2 תיאור מקום

שגב שלום הציר הראשי כביש שייד עודה, אלמוסתקבל, חאלד אבן אלואליד, מלך חוסיין.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה 1, 3, 4, 5, 8.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39844	מוסדר	חלק	4-7, 9-12, 14-17, 50-52, 54-57, 59-62	2-3, 73-74
39845	מוסדר	חלק		4
39847	מוסדר	חלק	128, 152	126-127, 129-135, 150-151
39848	מוסדר	חלק	103	2-20, 102
100428	מוסדר	חלק	14-15	124, 127-128, 132
100430	מוסדר	חלק	13-20	12, 114, 122-123
100779	מוסדר	חלק	2-6, 18-23, 46, 78-83	99, 102-103, 105, 107, 109, 112
100780	מוסדר	חלק	2-12	96
100782	מוסדר	חלק	5-17, 250	247, 256-257, 265

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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1989	236	3708	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220/02/7 ממשיכות לחול	החלפה	220 /02 /7
20/01/1994	1874	4185	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/220/02/7 ממשיכות לחול	החלפה	2 /220 /02 /7
22/12/2016	1804	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0202978 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0202978
21/05/2015	6010	7044	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/220/03/7 ממשיכות לחול	החלפה	26 /220 /03 /7
30/07/1989	3789	3684	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/330/03/7 ממשיכות לחול	החלפה	2 /330 /03 /7
17/09/2008	4801	5850	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/330/03/7 ממשיכות לחול	החלפה	8 /330 /03 /7
12/12/2007	900	5748	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/331/03/7 ממשיכות לחול	החלפה	7 /331 /03 /7
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/במ/19/א ממשיכות לחול	החלפה	7 /במ /19 /א
06/02/1997	1881	4487	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 194/במ/7 ממשיכות לחול	החלפה	194 /במ /7



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/במ/7 ממשיכות לחול	החלפה	20 /במ/ 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**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 - הגדלה גליונות: 1-2		אחמד אבו עאבד			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אחמד אבו עאבד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 21 08/12/2021	אחמד אבו עאבד	08/12/2021	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	נופי סביבתי	12: 21 07/01/2021	עלא אבו ריא	07/01/2021	11	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנוחה	12: 57 15/12/2021	עלא אבו ריא	15/12/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 52 08/12/2021	זאהר זידאן	08/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		11: 04 26/07/2021	אחמד אבו עאבד	26/07/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 67



**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		ahmad@seg- ev- shalom.mun i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום.

**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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה		050-6218012		hagais@mami.gov.il

**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	08-8586677	08-8586677	dardwg@gm- ail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	גרין דיזיין אדריכלות נוף	דאלית אל- כרמל	(1)		054-6425331		aya.fahmawi @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	זהב הנדסה בע"מ	ריינה	אלריינה אלגידידה		050-5707674		zahir@zhv- eng.net
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (2)	16	054-9995266		hamadgalio@ gmail.com

(1) כתובת : אלאדאב 1.

(2) כתובת : רהט, שכונה 33.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**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
יחידות דיור קטנות	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.

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 להגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד וחזיתות מסחריות לאורך הרחוב הראשי בשגב שלום.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד.
2. תוספת שימוש לחזית מסחרית במגרשי מגורים.
3. קביעת שטחי בניה מותרים.
4. שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
5. קביעת תכסית בינוי מרבית.
6. קביעת התכליות והשימושים המותרים במגרשים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1C, 1D, 1E, 1H, 2C, 2D, 2E, 2H, 3C, 3D, 3E, 3H, 4C, 4D, 4E, 4H, 5C, 5D, 5E, 5H, 6C, 6D, 6E, 6H, 7C, 7D, 7E, 7H, 8C, 8D, 8E, 8H, 9C, 9D, 9E, 9H, 10C, 10D, 10H, 11C, 11D, 11E, 11H, 12B, 12C, 12D, 12E, 12H, 13B, 13C, 13D, 13E, 13H, 14D, 14E, 14H, 15D, 15E, 15H, 16D, 16E, 16H, 17E, 17H, 18E, 18H, 19E, 19H, 20E, 20H, 21E, 21H, 22E, 22H, 23E, 24E, 25E, 26E, 27E, 28E, 29E, 94D, 95D, 96D, 97D, 98D, 99D, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 135D, 141D, 142D, 143D, 144D, 145D, 146D	מגורים ב'
600	שטח ציבורי פתוח
510 - 500	דרך מאושרת
555 - 553, 551	דרך מוצעת
400	שביל
552, 550	חניון

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
600	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
506, 505	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
1H, 2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
510, 506 - 504, 501, 500	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
1C, 1D, 1E, 1H, 2C, 2D, 2E, 3C, 3D, 3E, 3H, 4C, 4D, 4E, 4H, 5C, 5D, 5E, 6C, 6D, 6E, 7C, 7D, 7E, 7H, 8C, 8D, 8E, 8H, 9C, 9D, 9E, 10C, 10D, 11C, 11D, 11E, 11H, 12B, 12C, 12D, 12E, 12H, 13B, 13C, 13D, 13E, 14D, 14E, 14H, 15D, 15E, 15H, 16D, 16E, 17E, 18E, 18H, 19E, 19H, 20E, 21E, 22E, 22H, 23E, 24E, 25E, 26E, 27E, 28E, 29E, 94D, 95D, 96D, 97D, 98D, 99D, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 135D, 141D, 142D, 143D, 144D, 145D, 146D	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר רגלי
500	דרך מאושרת	חזית מסחרית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1C, 1D, 1E, 1H, 2C, 2D, 2E, 2H, 3C, 3D, 3E, 3H, 4C, 4D, 4E, 4H, 5C, 5D, 5E, 5H, 6C, 6D, 6E, 6H, 7C, 7D, 7E, 7H, 8C, 8D, 8E, 8H, 9C, 9D, 9E, 9H, 10C, 10D, 10H, 11C, 11D, 11E, 11H, 12B, 12C, 12D, 12E, 12H, 13B, 13C, 13D, 13E, 13H, 14D, 14E, 14H, 15D, 15E, 15H, 16D, 16E, 16H, 17E, 17H, 18E, 18H, 19E, 19H, 20E, 20H, 21E, 21H, 22E, 22H, 23E, 24E, 25E, 26E, 27E, 28E, 29E, 94D, 95D, 96D, 97D, 98D, 99D, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 135D, 141D, 142D, 143D, 144D, 145D, 146D	מגורים ב'	חזית מסחרית
400	שביל	חזית מסחרית
510, 503	דרך מאושרת	חניה
11C	מגורים ב'	חניה
4E, 5E	מגורים ב'	להריסה

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.34	46,033	דרך מאושרת
0.04	68	מבני ציבור
65.16	109,698.18	מגורים א'
7.46	12,564.32	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>168,363.5</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.34	46,033.27	דרך מאושרת
2.89	4,867.84	דרך מוצעת
4.09	6,879.98	חניון
65.19	109,763.39	מגורים ב'
0.05	82.22	שביל
0.44	736.09	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>168,362.79</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א- מגורים, מרתף, ממ"ד, חניה מקורה.                      המרתף יהיה מיועד לחניה, אחסנה וחדרי שירות ליחידות הדיור במגרש.                      ב- חזית מסחרית בקומת הקרקע, החנות המותרת תהיה למסחר קמעוני בלבד כגון מכון כושר, מכולת, בית מרקחת, מרפאה, משרדים או כל סוג אחר של מסחר כהגדרתו בחוק שלא מהווה מטריד סביבתי או בריאותי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b>                      מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</li> <li>- מחסן: תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבניין או לחלופין בקו בניין אחורי/צידי אפס ולא יותר פתחים לכיוון השכנים בקו בניין 0.</li> <li>- ממ"ד: בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</li> <li>- חניה מקורה לרכב, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צידי קדמי 0 עד 3 מ'. גובה מרבי לקרוי יהיה 2.20 מ' נטו'. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.</li> <li>- אשפה: מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</li> </ul> <p>חזית מסחרית: -</p> <p>החנות המותרת בקומת המסחר תהיה למסחר קמעוני, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, בית מרקחת, קופת חולים, בנקים, דואר, שירותים אישיים (מרפאת שיניים, מספרה, קוסמטיקה, וכדומה) משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחריות במקום.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</li> <li>- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</li> <li>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</li> <li>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> <li>- השטח המסומן בתשריט בצבע אדום, (זיקת הנאה להולכי רגל) יבנה מעבר מקורה (קולונדה) ברוחב לא יפחת מ- 3.0 מ' לכל אורכה אשר יאפשר תנועה חופשית להולכי רגל.</li> <li>- עיצוב החזית המסחרית עם הקולונדה לאורך הכבישים הראשיים יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם מפלס הרחוב וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים.</li> <li>- כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.</li> <li>- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון: יש לתכנן את ביתני האשפה לפי מידות המתאימות ל</li> </ul>

4.1	מגורים ב'
	<p>"דחסנית" אשפה.</p> <p>- רוחב תחום זיקת ההנאה לטובת הציבור, כולל רוחב המדרכה בתחום זכות הדרך יהיה לכל הפחות 4.5 מ'.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>סימון מהתשריט: (אדום עם 3 קווים אלכסוניים), זיקת הנאה למעבר ברכב תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט בתאי שטח מ 1H עד 22H. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, מגרשי משחקים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, התקנת אמצעים להשהיית מי נגר לצורך חלחולם.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקני השנאה בשטח.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח הנופי ישלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.</p> <p>ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p> <p>ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומקסום אזורים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן.</p> <p>ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.</p> <p>ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.</p> <p>ט. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>י. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> <p>יא. גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>יב. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על</p>





<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>שלומם של המשתמשים בהם.                  יג. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.                  יד. חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה".                  טו. נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.5."</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות. תיאסר כל בניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות. תיאסר כל בניה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה המקומית. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישות מהנדס המועצה המקומית.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך מרוצפת או סלולה להולכי רגל משולבת בצמחיה. 2. תשתיות קוויות תת קרקעיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. השביל יהיה ברוחב מינימלי, כך שיוותר מקום לצמחיה בשולי השביל. ייעשה שימוש בריצוף מחלחל, לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית. ב. תתאפשר גישה ומעבר לצורך טיפול תשתיות המוטמנות.



<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניה מרוצפת או מחופה אספלט.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מצללות, סככות צל, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור המוניציפאלית.</p> <p>ניהול החניון יהיה ע"י המועצה המקומית שגב שלום.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי		
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 1	3	(5) 12	(4) 4	50	100	(3) 5	(2) 10	85	(1)	102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 12B, 13B	מגורים ב'	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 1	3	(5) 12	4	50	100	(3) 5	(2) 10	85	(1)	1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C	מגורים ב'	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 1	3	(5) 12	4	50	100	(3) 5	(2) 10	85	(1)	13C, 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 8D, 9D, 10D, 11D, 12D, 13D, 14D, 15D, 16D, 94D, 95D, 96D, 97D, 98D	מגורים ב'	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות			
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 1	3	(5) 12	4	50	100	(3) 5	(2) 10	85	(1)	98D, 99D, 135D, 141D, 142D, 143D, 144D, 145D, 146D, 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 11E	מגורים ב'	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 1	3	(5) 12	4	50	100	(3) 5	(2) 10	85	(1)	12E, 13E, 14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 19E, 20E, 21E, 22E, 23E, 24E, 25E, 26E, 27E, 28E, 29E, 1H, 2H	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	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 הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																שרות	עיקרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1 (6)	3	12 (5)	4	50	100	5 (3)	10 (2)	85	(1)	3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H	מגורים ב'	מגורים ב'		
(10) 0	(10) 0	(10) 0	(10) 0		1	5			30 (9)		5	25	(8)			מסחר	מגורים ב'	
									10			10	(11) 100	600			שטח ציבורי פתוח	

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה למטרות שירות מעל מפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.
- מגרשים בשטח של 500 עד 750 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש.
- מגרשים בשטח של 750 עד 1000 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד במגרש.
- מגרשים בשטח של 1000 עד 1250 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש.
- מגרשים בשטח של 1250 עד 1500 מ"ר תותר בניית 6 יח"ד במגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ע"פ טבלת השטחים המצורפת לתקנון ..



- (2) א. יותר הקמת מחסנים בשטח מירבי של 10 מ"ר ליחיד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יחיד באותו מגרש לפי מפתח של 10 מ"ר ליחיד. ב. תותר הקמת חניה מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות. ג. יותר ניווד שטחי שירות לתת הקרקע..
- (3) שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ 5% משטח המגרש. יותר ניווד שטחי שירות לעל הקרקע..
- (4) מגרש 107A יש 5 יחיד.
- (5) 13.5 מי' לגג משופע..
- (6) מרתף, חניון, חדרי שירות ואחסנה..
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) ע"פ תכניות תקיפות ..
- (9) בהתאם למכתב ראש מועצת שגב שלום מיום 02/09/2019.
- (10) כמסומן בתשריט.
- (11) הערך מתייחס למ"ר מינימום..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. לתכנית להיתר בניה במגרשים המצורפים תוגש תכנית בינוי בקנה מידה 1: 250 לאישור מהנדס המועצה . התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה . התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה ותכלול בין היתר :
  - א. תכנית בינוי להבטחת מיצוי מלא של זכויות הבניה למימוש יח"ד המרבי במגרש .
  - ב. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם .
  - ג. אופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושירות) בין כל יחידת הדיור .
  - ד. קביעת מיקום והגשה אל שטחי החניה עבור כל יחידות הדיור במגרש .
  - ה. חתכים אופייניים , פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר .
  - ו. קביעת מיקום השטחים הפנויים , אופיים , פרטיהם , חתכים אופייניים , מפלסי פיתוח וכד' .
  - ז. נטיעת עצים .
  - ח. פתרונות ניקוז .
  - ט. תכנית לחזית מסחרית .
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש .
3. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית ורשות התמרון של המועצה כחלק מהבקשה להיתר .
4. הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים .
6. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין . אישור לאכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואם לכמות שהוערכה .
7. היתר לתוספת בניה יותנה בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
8. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש ו/או כאלו שחורגים מגבול המגרש , הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר ע"פ כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלביות הביצוע שתיקבע .
- 9- תנאי למתן היתר בניה עבור המסחר תאום התכנית מול משרד הבריאות .
- 10- היתרי בניה לשצ"פ יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו. התכנית תקבע את מערכות הדרכים, עקרונות מערכת הניקוז ועיצוב הנוף .



**6.2**




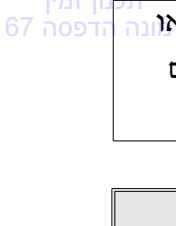
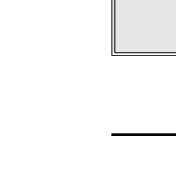
**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- חניה בחזיתות מסחריות :
- א. ככלל, יש לתכנן חניה תפעולית התחומי המגרשים גם עבור אזור בו קיימת חזית מסחרית .
  - ב. באזור בו החזית המסחרית משתרעת על פני מספר מגרשים, אין צורך בהסדרת חניה תפעולית בכל מגרש, אולם יש הכרח לקבוע חניה תפעולית כך שהמרחק מהחניה התפעולית למסחר אותו היא משרתת יהיה סביר, ולא יעלה על מספר עשרות מטרים, לפי מאפייני האזור והמסחר, ותהיה גישה נוחה להובלת סחורות ומטענים מהחניה למסחר .
  - ג. תשומת לב לכך שחניה תפעולית עבור חזית מסחרית בתחום הרחוב מקלה מאד על תכנון המגרשים שאינם צריכים לכלול בתחומם חניה תפעולית, אולם עלולה להוות מפגע של ממש לכלל משתמשי הדרך - הולכי רגל, רוכבי אופניים, נהגי תח"צ ונהגים פרטיים. חניה תפעולית



<p><b>6.2</b></p> <p><b>חניה</b></p>	<p>בתחום הרחוב עלולה אף ליצור מפגעים מסוג חניה כפולה של רכב תפעולי, חניה על גבי מדרכה סמוכה, וכו'. לכן, חניה תפעולית בתחום הרחוב תותר רק במקרים בהם אין אפשרות אחרת.</p> <p>ד. במקרה בו השטח המסחרי קטן מ- 400 מ"ר והחניה התפעולית לא מתוכננת בתחום המגרש יש לוודא שבקרבת מקום קיימת אפשרות סבירה לחניה תפעולית. בכל מקרה, אין לקבוע שרירותית כי החניה התפעולית תהיה בתחום הרחוב, ללא קביעה וסימון מדויקים היכן תבוצע החניה התפעולית.</p>
<p><b>6.3</b></p> <p><b>חשמל</b></p>	<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.</p> <p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>
<p><b>6.4</b></p> <p><b>תשתיות</b></p>	<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של מ"ש"ש באר שבע.</p> <p>תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).</p>
<p><b>6.5</b></p> <p><b>ניקוז</b></p>	<p>- ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי</p>



	<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>רשות הניקוז האזורית.                  - השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ככל הניתן כשטחי השהייה וחלחול לנגר עילי.                  - יותרו 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 תיהום.</p>	
	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.                  - מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.</p> <p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה.</p> <p>4- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
		<p><b>6.8</b></p>
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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 הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם 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>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>במגרשים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

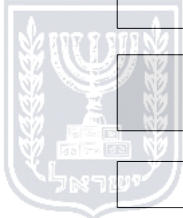


## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר.	

## 7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67