

07/02/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

09/03/2021

תכנית מס' 652-0798850

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגרש 124 שכ' א שגב שלום

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה למסחר והוספת 2 יח"ד ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים להסדרת המצב הקיים לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים במגרש מס' 124 שכונה א ביישוב שגב שלום



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 124 שכ' א שגב שלום

מספר התכנית 652-0798850

1.2 שטח התכנית 1.010 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 184700

קואורדינאטה Y 567850

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 124 שכ' א שגב שלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		124	

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100430	מוסדר	חלק		7

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
330 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 330 /03 /7 ממשיכות לחול.	3740	1743	04/02/1990
7 /331 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /331 /03 /7 ממשיכות לחול.	5748	900	12/12/2007



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2019	פוקרא ראיד	11: 06 14/02/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	סלמי אחרומי			שגב שלום	(1)	124		073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 124 שגב שלום.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5		08-6235020	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- הגדלת אחוזי בנייה למסחר ומגורים ותוספת 2 יח"ד (סה"כ 5 יח"ד במגרש) במגרש 124 שכ"א שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בנייה למסחר ומגורים
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-5 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	124

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,009	100
סה"כ	1,009	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,008.52	100
סה"כ	1,008.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, ממ"ד ואחסנה - לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים או מפגעים לשימושי המגורים הסמוכים. - לא יותרו שימושי מלאכה, תעשייה, מוסכים, אחסון, תחנות דלק או שימושים בחומרים מסוכנים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- הקמת 2 מבנים במגרש 2- יותרו שימושים מסחריים [קמעונאי] כגון ניקיון וטיפול הגוף, הלבשה והנעלה, סופרמרקט, מוצרים לאחזקת הבית, מכשירי חשמל ביתיים ואלקטרוניקה, ריהוט, ציוד משרדי, צעצועים, ספרים ועוד..... המתאימים לסביבת מגורים. - הכניסה לשטח מסחרי תופרד מהכניסה לשטח מגורים - לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. - לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן, תחויב הרכקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. - יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. - גובה קומת מסחר לא יפחת מ 75.2 מ'. 3- גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה למגרש 4- תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. 5- מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 3.0 מ'. 6- חניה תהיה עפ"י נספח חניה תקף לתכנית הטיילת ומסחר 7- חדר ממ"ד ליח"ד יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף 8- המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע ייבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו עם אפשרות לבנייה בקו בנין 0.0, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00, גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר, ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. 9- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר." 8- ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש 9- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים, המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה . 10- מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. 11- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה

מגורים ומסחר	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מגורים	124	1009	1300	105 (1)	1405	50	5	4.9	14	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ומסחר	מסחר	124	1009	200	42 (3)	242									

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) 60 מ"ר אחסנה למגורים, 45 מ"ר ממ"ד.

(2) לפי תשריט.

(3) 30 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".
- ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- ג. תנאי להיתר בניה היינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ד. הבקשה להיתר בנייה 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 והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
- ה. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ו. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטר ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)
- ז. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".
- ט. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית".
- ז. עבור היתרי בנייה לשטח מסחרי יש לקבל חוות דעת משרד הבריאות

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

6.3

חניה

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרשים, החנייה לשטחי המסחר תהיה בתחום הדרך של רחוב שייך עודה

6.4

חלוקה ו/או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".



חשמל	6.5
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.	



ניקוז	6.6
א.ש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב.הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג.ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	

פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש	

תשתיות	6.8
המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש באר שבע"	



סקר סייסמי	6.9
1-במבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה על המהנדס האחראי לנהוג לפי ההנחיות בת"י 413 לרבות החלטה על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי. 2-במידה ומסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטים ושיפועים הלוקחים בחשבון את הסיכונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת תנודות. 3-אין חשש מהתנזלות קרקע בשטח התכנית. עם זאת, במידה שבקידוחים לעומק 3 מ' שיבוצעו במסגרת סקר גיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה הייעודית.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידע

