

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0979658

מגרשים 203 ו-204, שכונה ה, בשגב שלום

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י שינוי וקביעת קווי בנין ואיחוד וחלוקה תכנוניים במגרשים 203 ו-204 בשכונה ה בשגב שלום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 203 ו-204, שכונה ה, בשגב שלום
		מספר התכנית	652-0979658
1.2	שטח התכנית		2.002 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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	183994
קואורדינאטה Y	566657

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 203 ו-204, בשכונה 5 (ה'), רחוב אלירמוך, 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	שכ 5	203	

שכונה שכונה ה רחוב אלירמוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39846	מוסדר	חלק	67-68	

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
7/ במ/ 20	203 - 204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
25/11/201 9		1583	8543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות .652-0640227 תכנית 652-0640227 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0640227
22/10/198 9		236	3708	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 220 /02 /7. הוראות תכנית 220 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	220 /02 /7
31/12/199 1		1325	3958	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 20 /7 במ/ 20. הוראות תכנית 20 /7 במ/ 20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20 /7 במ/ 20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	14: 54 12/05/2021	זוהדי אבו ג'אמע	12/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	אמירה חסיין אבו רגילה			שגב שלום	(1)	203			
	פרטי	סלים דייף אבו רגילה			שגב שלום	(1)	203			
	פרטי	שחאדה דיף אבו רגילה			שגב שלום	(1)	204			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה ה' בית 203 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	שגב שלום	(1)		08-6268706		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

(1) כתובת: תד: 233 מיקוד 8410102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911		zohde@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(2)		08-9917911		zohde@zaha v.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

(1) כתובת: ת.ד. : 70 רהט.

(2) כתובת: תד 70 רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 משפחתי/חמולתי

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינוי וקביעת קווי בנין ואיחוד וחלוקה במגרשים: 203 ו-204 בשכונה ה בשגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי וקביעת קווי בנין.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

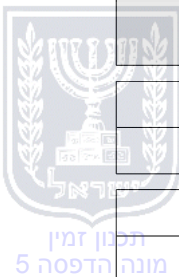
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	204, 203	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	204, 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,001.6	100
סה"כ	2,001.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,001.6	100
סה"כ	2,001.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א-מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת ההיתר בניה .</p> <p>א- מגורים : עד שני מבני מגורים במגרש במרחק של 0 או 3 , לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן , קומת מסד , ממ"ד/ ממ"ק .</p> <p>ב- קומת מסד : ממוקמת מתחת לכניסה הקובעת למבנה העיקרי, כמשמעו בחוק התכנון והבניה</p> <p>ג.מחסן :</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת קרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה .</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בנין 0)</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר .</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש .</p> <p>ד.שיג :</p> <p>שיג " יבנה בחזית המגרש , גובה המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הקאדונה במבנה זה , חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים , ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש , לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אל א לצורך אוורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד . כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>ה- ממ"ד /ממ"ק - לכל יח"ד במגרש ימוקם מרחב מוגן ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ו- קירות גדר : גובה הקיר המרבי הקיים מעל מפלס הפיתוח הסופי בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'.</p> <p>ז- מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל שניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(1)			5	50	100	5		10	85	1076	203	מגורים	א'
(1)			4	50	100	5		10	85	925.68	204	מגורים	א'

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:

- א- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש.
- ב- שטח מירבי לשיג יעמוד על 60 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.
- ג- יותרו מחסנים בשטח מירבי של 8 מ"ר ליח"ד. תותר מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 8 מ"ר ליח"ד.
- ד- תותר הקמת חנייה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חנייה הנדרשת על פי תקן החנייה של המגרש נושא ההיתר, שטחי החנייה יבואו במניין שטחי השירות.
- ה- יותר ניווד שטחי שירות לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן ומתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המרחבית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100.</p> <p>3-תנאי להיתר בניה 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 בכמויות התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק מותנה בקבלת רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוך ומחוץ לגבול התוכנית .</p> <p>7- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>8- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות.</p>	
6.2	תשתיות
<p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך שטח מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית כל זאת רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .</p> <p>1- אספקת מים : יחובר למערכת מים של הרשות המקומית ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או הרשויות המוסמכות .</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש באר שבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או הרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ו/או באישור חב' התקשורת.</p>	
6.3	חניה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .</p>	
6.4	חשמל
<p>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".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p>	

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.</p>



6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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.</p>

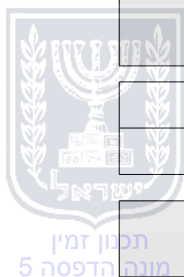


6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות 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>

6.7	איחוד וחלוקה
	"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה"

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

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה עד 15 שנה .