

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/02/2023

תכנית מס' 652-0841171

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חניה ציבורית צמוד לב"ס מקיף שגב שלום

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת חנייה קיימת לבית ספר מקיף שגב שלום הנמצא במגרש 900 בשכונה 8 לפי תכנית 7/במ/194 ע"י שינוי ייעוד של חלק משטח ציבורי פתוח בתא שטח מס' 600 וחלק משטח מגרש מגורים ב' מס' 200B לחניה לבית הספר ביוזמת המועצה המקומית שגב שלום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חניה ציבורית צמוד לב"ס מקיף שגב שלום

652-0841171

מספר התכנית

2.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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    | 184496    |
| קואורדינאטה Y    | 567042    |

### 1.5.2 תיאור מקום

צמוד לבית ספר מקיף שגב שלום מגרש 900 שכונה 8.

### 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 8 |          |       |

שכונה 8

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39845    | מוסדר   | חלק           |                     | 5, 145            |

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 / 220 / 02 / 7 | 900              |
| 194 / במ / 7     | 200              |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/1             |
| 25/11/2019 |       | 1583                    | 8543               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0640227. הוראות תכנית 652-0640227 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 652-0640227       |
| 20/01/1994 |       | 1874                    | 4185               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/220/02/7 ממשיכות לחול.          | שינוי   | 2/220/02/7        |
| 06/02/1997 |       | 1881                    | 4487               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/במ/194 ממשיכות לחול.            | שינוי   | 7/במ/194          |

הערה לטבלה:

תכנית מס' 25/220/02/7 : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25/220/02/7 ממשיכות לחול.



**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  |                   | אחמד אבו עאבד |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח תנועה      | 15: 16 26/12/2022 | זאהר זידאן    | 19/10/2022  |                     | 1: 500   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 12: 17 27/11/2022 | אחמד אבו עאבד | 19/02/2020  | 1                   | 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**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                                     |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------|------|-----|------------|-----|---|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית (1) |               | מועצה מקומית<br>שגב שלום | שגב שלום |      |     | 08-9178226 |     | handasa@se-<br>gev-<br>shalom.mun<br>i.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------------------|---------|----------|-----|-------------|------------|--------------------------|
|                | עורך ראשי | אחמד אבו עאבד | 118810        | דאר אדריכלים         | רהט     | אל ואחה  | 16  | 08-8586677  | 08-6249999 | ahmad@dara-<br>rc.co.il  |
| תנועה          | יועץ      | זאהר זידאן    | 118890        | זהב הנדסה<br>בע"מ    | ריינה   | א-דוואלי | 4   | 050-5707674 |            | zahir@zhv-<br>eng.net    |
| מודד           | מודד      | ויסאם מועלם   | 1065          | לוגיין הנדסה<br>בע"מ | באר שבע | (1)      |     |             |            | hamadgalio@<br>gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 10222.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

התכנית מציעה מסגרת להסדרת חניה קיימת על ידי שינוי יעוד של חלק משטח ציבורי פתוח ושטח מגורים ב' לחניה עבור בית ספר מקיף שגב שלום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח לחניה.
- שינוי יעוד ממגורים ב' לחניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד  | תאי שטח |
|-------|---------|
| חניון | 100     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר             | אחוזים     |
|-----------------|-----------------|------------|
| אזור מגורים ב'  | 98.8            | 3.48       |
| שטח ציבורי פתוח | 2,737.88        | 96.52      |
| <b>סה"כ</b>     | <b>2,836.68</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד        | מ"ר מחושב    | אחוזים מחושב |
|-------------|--------------|--------------|
| חניון       | 2,831        | 100          |
| <b>סה"כ</b> | <b>2,831</b> | <b>100</b>   |



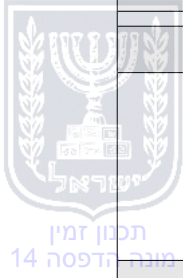
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | חניון  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. חנית רכב לבית הספר.<br/>                     ב. דרכים ושבילים.<br/>                     ג. תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.<br/>                     ד. נטיעות וגינון.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. החניה תשמש לעובדי בית הספר התיכון "המקיף שגב שלום" ותהיה מגוננת על ידי עץ אחד לכל 5 חניות.<br/>                     2. פיתוח החניה ישתלב עם פיתוח השצ"פ הסמוך.</p> |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

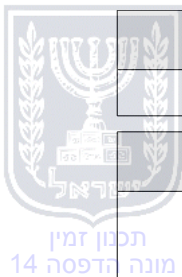


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**



| 6.1 תנאים בהליך הרישוי  | 6.1 |
|---|-----|
| <p>1- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחותומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3- ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות.</p> <p>4- הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.</p> <p>5- בקשה להיתר הבניה תכלול חישוב מעורך 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.</p> <p>6- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי למגרש או חלק ממנו ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p>  |     |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>  | 6.2 |
| <p><b>6.3 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> | 6.3 |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <p><b>6.3</b></p>  | <p><b>חשמל</b></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>עתיקות</b></p>             |
| <p>כל עבודה שתואם 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-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>6.5</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 רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר 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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>   |                                  |
| <p><b>6.6</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 ולמט"ש באר שבע.</p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים).</p> <p>אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>   |                                  |
| <p><b>6.7</b></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 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>  |                                  |

|   |
|---|
| <b>6.8 איחוד וחלוקה</b>   |
| חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

|                        |
|------------------------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |
|------------------------|

|                       |
|-----------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     | לי"ר   |

|                         |
|-------------------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |
|-------------------------|

|                 |
|-----------------|
| מיד אחרי אישורה |
|-----------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14