

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1083880

מגרש 220 שכ' ה שגב שלום

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

אישורים



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 לשינוי קווי בניין ושינוי ייעוד מגרש למגורים ב, תוספת 2 יח"ד ל 6 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד והריסת מבנים קיימים בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 220 שכונה ה 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 שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 220 שכל'ה שגב שלום

652-1083880

מספר התכנית

1.153 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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	184200
קואורדינאטה Y	566925

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 220 שכל'ה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	220		שגב שלום

שכונה ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39846	מוסדר	חלק	4	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
220	7/ במ/ 20

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
25/11/2019		1583	8543	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0640227 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0640227
31/12/1991		1325	3958	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול.	החלפה	20 / 7 במ/

הערה לטבלה:

החלפה לתצ"ר 1632/2014 - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תצ"ר 1632/2014 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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 05 17/05/2023	פוקרא ראיד	12/04/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	14: 28 16/04/2022	פוקרא ראיד	24/03/2022	1	1: 250	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פאטמה רמדאן אלטרבין (1)			שגב שלום		282	08-6235020		osama. 25@hotmail .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 220 שכל'ה שגב שלום.

1.8.2 יזם**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	ויסאם מועלם	1065		עילבון	(1)	5	08-6457931	08-6457932	logeen.eng@ gmail.com

(1) כתובת: בית 5 עילבון.

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 הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי

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 תכנונית לשינוי קווי בניין, שינוי ייעוד ממגורים א למגורים ב תוספת 2 יח"ד ל 9 יח"ד סה"כ 8 יח"ד במגרש 220 שכונה ה, שגב שלום

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מבא"תי ממגרש ממגורים א למגורים ב
- שינוי וקביעת קווי בניין
- הגדלת אחוזי בנייה
- תוספת יח"ד



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

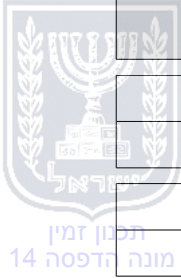
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	220
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
220	220

3.2 טבלת שטחים

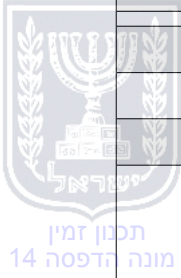
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,153	אזור מגורים א
100	1,153	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,152.34	מגורים ב'
100	1,152.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, חניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>- במגרש מגורים תותר</p> <p>- הקמת 2 מבנים במגרש, מרחק בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 3 מ' או בקו בניין 0.0</p> <p>-קווי בניין</p> <p>תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים</p> <p>-מרתפים-</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בחוק התכנון והבנייה למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. קומת המרתף לא תחרוג מגבולות הבניין העיקרי ובכל מקרה לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו.</p> <p>- מחסנים.</p> <p>תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע</p> <p>שיג-</p> <p>כהגדרתו ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0 בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא תותר כניסה בקו בניין קידמי. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>חניה-</p> <p>חניה מקורה</p> <p>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>ג. ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי וצדדי 0</p> <p>-איסוף אשפה</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.</p>



4.1	מגורים ב'
ב	<p>אדריכלות</p> <p>(1)-מרתף: קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>(2)-גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(3)-לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים מזהמים כגון אסבסט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5)	1	4	15	5.2	8	50	187.1	2158	140 (4)	200 (3)	282 (2)	1536 (1)	1153	220	מגורים	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(5)	220	מגורים	מגורים ב'	(5)	(5)

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

הוראות טבלה 5:

שיג-ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0 בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שיג כהגדרתו בתכנית עד שטח 60 מ"ר.
- (2) כולל 96 מ"ר ממ"ד ו 96 מ"ר אחסנה, 90 מ"ר חניה מקורה.
- (3) שטח עיקרי לקומת עמודים.
- (4) מרתף.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".

א-תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית".

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.3 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

6.4 ניקוז

יש 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 תחימת 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.

6.5 תשתיות

א. ביוב

תנאי לקבלת היתר הינו חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הינו מט"ש באר שבע, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי