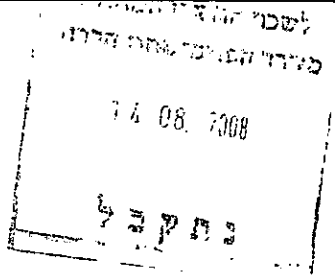


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/330/03/7

שם תוכנית: תחנת משטרה-שגב-שלום



מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית**

מטרת התכנית הינה להפוך שטחים ציבוריים פתוחים למבנים ומוסדות ציבור-לשם הקמת תחנת משטרה מקומית, לדרך (מעגל תנועה), ולחניה ציבורית-חלקה מול תחנת המשטרה וחלקה מול בית הספר היסודי, שם היא תשמש גם להעלאה ולהורדה של תלמידי בית הספר בתחנות הסעה שיוקמו בתחומה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז דרום

## תכנית מס' 8/330/03/7

1. זיהוי וסיווג התכנית
------------------------

תחנת משטרה-שגב שלום	1.1 שם התכנית
23.492 דונם.	1.2 שטח התכנית
הפקדה	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
29.11.06, 10.11.2004 25.9.07, 6.6.2007	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	אופי התכנית
מרכז הישוב שגב שלום	1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- 567500 קואורדינטה מערב מזרח – Y  
184620 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום בצמוד לבנין המועצה ולבי"ס יסודי א' מ.מ. שגב שלום חלק מתחום הרשות
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית שגב שלום
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100430	מוסדר	חלק מהגוש		103,120
39772	מוסדר	חלק מהגוש		9

### הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

#### 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן

#### 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
330/03/7	
2/330/03/7	
5/330/03/7	

#### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

#### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות שינוי

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
330/03/7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד.	3740	4.2.90
תרשיף 4/27/2	שינוי			29.8.96
2/330/03/7	שינוי		3684	30.7.89
5/330/03/7	שינוי		4262	20.11.94

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמליחי	25.9.2007	1		1-1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמליחי	25.9.2007		13		מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6287880		08-6287733	ת.ד. 804 באר שבע 84106	מועצה מקומית שגב שלום					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233. בי"ש	מינהל מקרקעי ישראל					

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנן ערים	מודד מוסמך
eliami@netvision.net.il	08-6235903	052-2700228	08-6235902	יהודה הנחתום 4 באר שבע	עמיחי אדריכלים בע"מ	22239	009945429	אלי עמיחי	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	
Elka-ld@internet-zahav.net.il	08-6285860	054-2003322	08-6288027	יהודה הנחתום 4 באר שבע	אלק"א מהנדסים בע"מ	648		עמי אלקבץ	מודד מוסמך		מודד

**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

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**

הקמת תחנת משטרה מקומית והרחבת זכות הדרך בחזית בית ספר יסודי קיים לצורך הקמת תחנות להעלאה והורדה של תלמידים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, לדרך ולחניה.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. קביעת תכליות, שימושים, ומגבלות בניה.
- ד. קביעת זכויות הבניה המירביים של 126.5 מ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
	23.492 ד'		–	23.492 ד'	שטח התוכנית – דונם
	101.2 מ"ר		101.2 מ"ר	–	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מבנים ומוסדות ציבור
		600,601	חניה
		500,501,502	שצ"פ
		702,701,700	דרכים וחניות

**4. יעודי קרקע ושימושים**

- 4.1 יעוד**
- 4.1.1 מבנים ומוסדות ציבור**
- שימושים** 4.1.1
- תחנת משטרה מקומית
- 4.1.2 הוראות**
- תותר בניה קשה או הצבת מבנה יביל.
- 4.2 יעוד**
- חניה**
- 4.2.1 שימושים**
- תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב. תאסר בניה כלשהי.
- 4.2.2 הוראות**
- 4.3 יעוד**
- דרכים וחניות**
- שימושים** 4.3.1
- תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב. תאסר בניה כלשהי.
- 4.3.2 הוראות**
- 4.4 יעוד**
- שטח ציבורי פתוח**
- שימושים** 4.4.1
- גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה שיג לאירועים חברתיים.
- מקלט ציבורי. זכויות בניה ומיקום מפורטים בטבלת הזכויות.
- מחסן גינון
- מערכות ומתקני תשתית נקודתיים.
- מערכות תשתית תת קרקעיות.
- 4.4.2 הוראות מיוחדות**
- שיג - באישור מהנדס המועצה המקומית תותר בניית שיג כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת שיג ינתן על ידי מהנדס המועצה, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת האזורים.
- שיפוע - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.
- התאמה למוגבלים בניידותם - על פי תקנים.
- הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.



הוראות עיצוב ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.
- בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.
- יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצול ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

5: טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי בתשריט מסומן	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעות		שטחי בניה (מ"ר) / %		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	קדמי	מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות	4.5 מ'	50%	50%	126.5 מ"ר	-	-	10%	40%	253	1	מבנים ומוסדות ציבור
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	1	4.5 מ'			400 מ"ר				250 מ"ר למקלט+150 מ"ר לשיג ציבורי	15,697	500	שטח ציבורי פתוח

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:  
 א. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.  
 ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.  
 ג. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותימרור מפורטות ע"י רשויות התימרור המוסמכות.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.3 חניה**

החניה לשטח תחנת המשטרה (תא שטח מס' 1) תהיה בתחום חניון מס' 600.

		<p><b>6.4 חלוקה ורישום</b>                  חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
--	--	--

**6.5 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מ' מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

## 6.5.1 - חשמל ותקשורת -

כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## 6.6 תשתיות

- א. מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.
- ב. ניקוז** - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. נספח הניקוז שיוכן בהתאם לתכנון המפורט יהווה הנחיה כללית לתכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס המועצה. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ניקוז במגרשי המגורים וזאת באישור מהנדס המועצה, בתנאי שלא ישווקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.
- ג. ביוב** - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

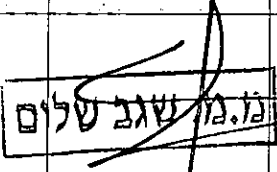

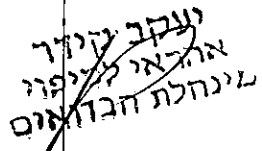
## ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית - עם מתן תוקפה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.7.08		מ.מ. שגב שלום	27579960	סויג אל חליף	מגיש התכנית
<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.</p> <p>התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליחס החכמה או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו <del>התכנון</del> <del>השטח</del> <del>הכילול</del> <del>בתכנית</del>, אין בהתימתנו על התכנית <del>הטרה</del> או תוצאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטל בנזיל המפרת על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שאן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנהגית לבעי תכנית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים</p> <p>תאריך: </p>					
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
15.7.08	עמיחי אדריכלים בע"מ ח.נ. 08-399874-51 התורה הנחתום 4 באר-שבע טל: 08-235902-08 פקס: 903	עמיחי אדריכלים בע"מ	9945429	אלי עמיחי	עורך התכנית