

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 461 / 03 / 7

שם תוכנית: שגב שלום – שכונה ה' מגרש 97

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להקים אזור למבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת גן ילדים, ע"י שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור וזאת מתוך מחסור במבני ציבור לחינוך (גני ילדים).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שגב שלום שכונה ה' מגרש 97

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

461/03/7

מספר התוכנית

1338 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

10/5/2009

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה Y	556450
		קואורדינטה X	184350
1.5.2	תיאור מקום	שגב שלום	מרכז שכונה ה'
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	מועצה מקומית שגב שלום	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	שגב שלום ה' קצה רחוב מס' 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	• חלק מהגוש		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20/במ/7	97

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
20/במ/7	שינוי כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית 20/במ/7 פרט למפורט בה.	3958	31/12/91

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		24/12/2008	זאב גור	נ. מחוזית מחוז דרום	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	24/12/2008	זאב גור	נ. מחוזית מחוז דרום	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				מועצה מקומית שבג שלום		שכי ג' 9132 שבג שלום 85740	086287733	0505614070	086287880		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	086264333		086264250	
• חוכר					שכי ג' 9132 שבג שלום 85740	086287733	0505614070	086287880	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל זאב גור	065039562	33648			מ. הנגב 1/5 בייש 84548	086496810	0547829622	077 4177708	gurzeev@bezeqint.net
מודד מוסמך	עמי אלקבץ	54379862	648	אלקא מהנדסים בע"מ		יהודה הנחות 4 באר שבע 84899	086288027		086288031	e ka_ltd@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1. שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לחינוך להקמת גן ילדים שכונתי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי יעוד ממגורים א' (מגרש 97) למבנים ומוסדות ציבור לחינוך למטרת הקמת גן ילדים.
 * קביעת שטחי הבניה המרביים לגן הילדים בתא שטח מס' 901 ל- 65% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
 * קביעת התכליות והשימושים.
 * קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 * קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
 * קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.388
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	582		582 +	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	901	
דרך משולבת	501	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
שימושים	4.1.1
יוקמו מוסדות חינוך - גני ילדים	א.
הוראות	4.1.2
שטחי הבניה המרביים לגן הילדים בתא שטח מס' 901 ל- 65% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.	א.
יעיזוב - חמרי הגמר	ב.
יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון	

	4.2
שם יעוד: דרך משולבת	
שימושים	4.2.1
דרך ורחבה מרוצפת	א.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בניה, יותר גינון ושתילת עצים	א.
הרחבה שבין גן הילדים לבין דרך מס' 7 משולבת תשמש אך ורק לתמרון של רכבי הצלה וחירום או להורדת והעלאה של נוסעים בשעת הפעילות של גן הילדים.	ב.

.5 טבלת זכויות והוראות בניה -

5.1 מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	הכסית מ"ר	אחוזי בניה מכללים (%)	שטח בניה באחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שירות	שירות	שירות			
6	4	4	5	2	7.5	-	-	35%	65%	65%	-	5	30 לקומה 60 סה"כ	971	901	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל.

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג
- 6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
- 6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

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

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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה
היתרי בניה ינתנו לאחר אישור להעברת פסולת בניה מאושר ומוסדר על פי כל דין.
היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

6.6 הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי:

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו')
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

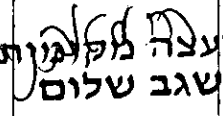
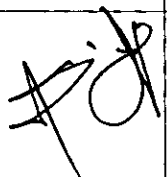
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2.1.10		מועצה מקומית שגב שלום			
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע
			065039562	זאב גור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
	v	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	v	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
	v	• שמירת מקומות קדושים		
	v	• בתי קברות		
	v	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	v	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	v	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	v	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _ בינוי וחניה _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

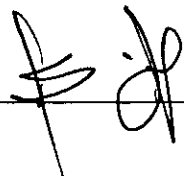
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה _זאב גור_(שם), מספר זהות 065039562 מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 461/במ/7 ששמה שכונה ה' מגרש 97 (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים, מספר רשיון 33648.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ל.ר. _____
 ב. _____
 ג. _____
 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זאב גור אדירכל
 אדריכלות בינוי ערים ופיקוח
 מס' רשיון 33648
 ת.ז. 065039562



13/05/2009

עמוד 13 מתוך 15

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור/לא טעונה		אישור התוכנית/דחיית התוכנית