

60822

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 09.08.13  
 נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/330/03/7

שם תוכנית: מגרש 107 שכ' א שגב שלום

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

### הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז הדרום          הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>12/8/13</u>          לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p>	
<p><u>20/11/13</u>          יו"ר הוועדה המחוזית          תאריך</p>	


--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנים המוצעת כוללת את המגרש מס' 107 הנמצא בשגב שלום שבנגב בשכונה א, היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים אי ע"י:

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 5 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 107 שכי א שגב שלום	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
12/330/03/7	מספר התוכנית	
1.210 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
1	מספר מהדורה בשלב	
21.08.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
62	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**  
 מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 קואורדינטה X 184650  
 קואורדינטה Y 567675

**1.5.2 תיאור מקום**  
 מגרש 107 שכי א שגב שלום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
 רשות מקומית ערערה בנגב

**התייחסות לתחום הרשות**  
 חלק מתחום הרשות  
 נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
 יישוב שכונה א  
 רחוב -

מספר בית מגרש 107

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100430	לא מוסדר	חלק	15	114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
330/03/7	107

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4-2-1990	3740	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 330/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	330/03/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	21.08.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	21.08.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	21.08.2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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)
	אלכרומי סעיד	028182822				מגרש 107 שכ-א שגב שלום	054-3400910				

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלכרומי סעיד	028182822				מגרש 107 שכ-א שגב שלום	054-3400910			

**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
בעל	אלכרומי סעיד	028182822			מגרש 107 שכ-א שגב שלום	054-3400910			

**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
אדריכל	פוקרא ראיד	2473936	89036			רח" החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@gmail.com
מודד	אבו-ריא ראמי	033918772	1251			שי יצחק רג'ר 28/37 באר שבע	08-6652088			

**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
מגורים א'	95.8%

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**

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד במגרש 107 שכ"י א שגב שלום.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1060.0 מ"ר (900.0 מ"ר למטרות עיקריות ו 160.0 מ"ר למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-5 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – בדונם 1.210

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית א'	
				מכורט	מתאריו
מגורים א'	מ"ר	442.4	+457.6	900	
	מס' יח"ד	2	+3	5	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			107	107	מגורים א'
			לי"ר	100	כביש

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.1	1106	מגורים א'		91.1	1106	אזור מגורים א
8.9	104	דרך מאושרת		8.9	104	דרך מתוכננת
100.00	1210	סה"כ		100.00	1210	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 107
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במגרש תותר הקמת 2 מבנים עם 5 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</li> <li>• במבנה קדמי תותר בניית 2 יח"ד עם שתי קומות מעל למפלס 0.00, קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' (מצב קיים) ישמש לאחסנה וממ"ד וכל שימוש אחר מלבד אחסנה וממ"ד יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</li> <li>• במבנה אחורי תותר בניית 3 יח"ד עם 3 קומות.</li> <li>• גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: מבנה קדמי- [0.00 = 318.00], מבנה אחורי [0.00 = 313.00].</li> <li>• תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</li> <li>• מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ'.</li> <li>• תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר.</li> <li>• מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו.</li> </ul>
4.1.2	הוראות
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עיצוב אדריכלי</li> <li>• חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</li> <li>• מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</li> <li>• גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם.</li> <li>• יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרווי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</li> <li>• ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.</li> <li>• הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.</li> <li>• לא תותר השלכת פסולת לשטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.</li> </ul>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, תשתיות
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	107	1106	900	*60	-	**100	5	4.5	50	10.7 (לנג שטוח)	3	1				לפי המסומן בתשריט	

\* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : 5 ממ"דים (9 מ"ר כל אחד), חניה מקורה (15 מ"ר).  
 \*\* שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ישמש עבור אחסנה לכלל יח"ד.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
2. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במענה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם לליעודו החדש של המבנה.
5. מדרגות בצד צפון מערבי יאושרו עפ"י מצב קיים.
6. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מתוזז דרום.

**6.3 תשתיות****6.3.1-מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.3.2-ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-שגב שלום, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.3.3-טלפון ומערכת כבלים**

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

**6.4 ניקון**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון 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.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6:5 פינוי פסולת**  
 על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין כמו כן לא תותר השלכת פסולת לשטח הציבורי הפתוח הגובל למגרש.

**6:6 חניה**  
 החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

**6:7 חלוקה ורישום**  
 חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6:8 הפקעות לצרכי ציבור**  
 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התוכנית**


**7.1 שלבי ביצוע**

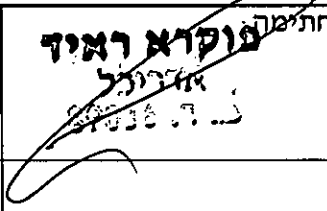
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

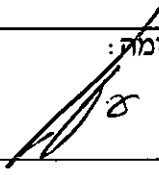
**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 21.08.2013	חתימה: 	שם: אלכרומי סעיד	מגיש וזם התוכנית
מספר ת.ז.: 028182822		תאגיד:	

תאריך: 21.08.2013	חתימה:  פוקרא ראיד	שם: אדר" פוקרא ראיד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 21.08.2013	חתימה: 	שם: אלכרומי סעיד	בעל הקרקע
מספר ת.ז.: 028182822		תאגיד:	