

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 20/220/02/7

שם תוכנית: מבנים ומוסדות ציבור במגרש 607 - שגב שלום

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.06.2015
 נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי
 סוג תוכנית: מפורטת
 אישורים

הפקדה מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28.06.15
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך: 28.06.15

[Empty planning table area]

[Empty planning table area]

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה לחלק את מגרש 607 הנמצא במרכז הישוב, ושיעודו הנוכחי שטח ציבורי פתוח - לשני יעודים ציבוריים: מגרש למבנים ומוסדות ציבור ומגרש לגינה ציבורית (יתרת השצ"פ).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים ומוסדות ציבור במגרש 607 - שגב שלום

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

20/220/02/7

מספר התוכנית

7.730 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.06.15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותכן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקהלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
		קואורדינטה X	184540
		קואורדינטה Y	567325
1.5.2	תיאור מקום	במרכז שגב שלום, לצד הרחוב הראשי בשכונה ח', מול שכונה ג'.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית שגב שלום
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע שגב שלום
		יישוב	לי"ר
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39845	מוסדר	חלק מהגוש	17	2,8
39772	מוסדר	חלק מהגוש	-	29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/ מק/2023א	שינוי	שינוי ביעודי קרקע	-	9.05.02

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	16.06.15	עמיחי אדריכלים בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	16.06.15	עמיחי אדריכלים בע"מ	ועדה מקומית	

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(ים)
				מינהל מקרקעי ישראל והרשות להסדרת התישבות הבדואים		דרך מצדה 6, מרכז הנגב באר שבע	08-6268700		08-6268797		

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
	ל"ר									

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			מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	03-6264333		03-6264221	

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 ומתכנן ערים	אלי עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	513998740	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד	מוסמך	אבי ארד	633	ארו מדידות בע"מ		רח' הבורסקאי 1/108 באר שבע 84224	08-6282860	050-4560010	08-6239834	mail@erezmed.com

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
לי"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**

יצירת מגרש למבנים ומוסדות ציבור מתוך חלק ממגרש קיים שיעודו שצ"פ. יתרת השצ"פ תוקדש לגינה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.730 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,560	1,560+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מבנים ומוסדות ציבור
				603A, 607A	שטח ציבורי פתוח
				1001, 1002	דרכים

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
25.24	1,950	מבנים ומוסדות ציבור		64.69	5,001	שטח ציבורי פתוח
39.45	3,050	שטח ציבורי פתוח		35.31	2,729	דרכים וחניית
35.31	2,730	דרכים		100.00	7,730	סה"כ
100.00	7,730	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך ותרבות, כגון בית תרבות, מועדון נוער, ספרייה, מתנ"ס, מוסדות מינהל ציבורי ובריאות. מבנה לתחנת טרנספורמציה, מערכות תשתית.
4.1.2	הוראות
א.	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. קירות הבניינים יצופו אבן באופן מלא או חלקי (לפחות 30% משטחי קירות החוץ). האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובוה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס המועצה. 3. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובוה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים כולל שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. 4. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 5. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנין תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. 6. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב. 7. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. 8. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. 9. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות בלבד.
ב.	<p style="text-align: center;">הוראות מיוחדות-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני עזר - יותרו רק בצמוד למבנים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. 2. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה ומתקני משחק וכן חניה.
ב.	מערכות תשתית תת קרקעיות ומערכות ניקוז.
4.2.2	הוראות
	<p>שיפוע - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם - על פי תקנים.</p> <p>גידור- הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>הוראות עיצוב ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. 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. 3. בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית. 7. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת. מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאם לאישור מהנדס המועצה המקומית. הגובה המינימלי של הקירות הללו יהיה 0.60 מ' והגובה המירבי יהיה 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בגבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים ולא יחרגו מקו מגרש. קירות גבול בין המגרש למגרשי מגורים יהיו בגובה מירבי של 1.80 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. 8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית בשטח ולנצל ערוצי הניקוז הקיימים. 9. יותר מעבר תשתיות חשמל, ביוב, מים, ניקוז וכו' לפי הצורך ובהיתר מהנדס הועדה המקומית.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינון..
4.3.2	הוראות
	רוחב וקוי הבנין של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שטח סה"כ בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	13 מ'	60%	110%	2145 מ"ר	20%	-	10%	80%	1,950	1	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: שטחי השרות כוללים מרחב מוגן, מחסן ומרתף.

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

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.4 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.

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

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 הפקעות לצורכי 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.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.7 תשתיות

- א. **מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.
 ב. **ביוב** - קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. פתרון הקצה הינו מט"ש באר שבע.
 ג. **ניקוז** - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים
 1. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר

- אחר.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, וחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התצר, על ידי מניעת ערוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל והרשות הבדואים	חתימה: לובה קובל מולקת תכנון הרשות המקומית להסדרת התשתיות הבדואים/בנגב	תאריך: 28.6.15 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אלי עמיחי	חתימה: עמיחי אדריכלים בע"מ 51-399874-0 יחידת המפתח 4 באר-שבע טל: 052-6235907 פקס: 052-6235907-963	תאריך: 24.6.15 מספר תאגיד: 51-399874-0
יזם בפועל	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל והרשות הבדואים	חתימה: לובה קובל מולקת תכנון הרשות המקומית להסדרת התשתיות הבדואים/בנגב	תאריך: 28.6.15 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: