

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0289207

מגרש 23 שכ' ד', שגב שלום

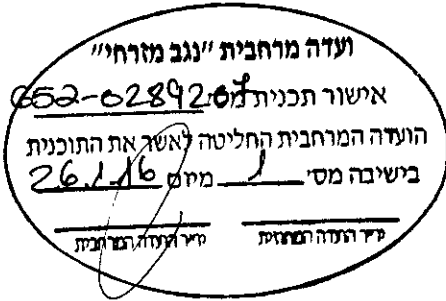
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית מפורטת

אישורים



720*
3517
16.2.16

21
למיד
תאריך

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המצויה מסדירה את המצב הקיים במגרש שמספרו 23 בשכונה ד', ביישוב שגב שלום ע"י שינוי קווי בניין למבנה העיקרי במגרש לפי סעיף מספר 62 א (א) (4), שינוי בהוראות הבינוי של החנייה המקורה לפי סעיף 62 א (א) (5).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 23 שכל'ד, שגב שלום
		מספר התכנית	652-0289207
1.2	שטח התכנית		1.130 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

184697 קואורדינאטה X

566630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה ד'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100780	מוסדר	חלק	14	97

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19/במ/7א	23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1989	236	3708	התוכנית משנה הוראות הבינוי של החנייה המקורה לחנייה מקורה לתקרת בטון ויתר הוראות תכנית 220 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	220 /02 /7
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ' /19 א ממשיכות לחול.	שינוי	7 / במ' /19 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו-גיאמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זוהדי אבו-גיאמע		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		31/05/2015	זוהדי אבו-גיאמע	31/05/2015		לא

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	אחמד מחמד גראביע			שגב שלום	(1)	23	050-6889881	050-6889881	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה ד', ת.ד. 5501 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: ת.ד. 233, קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבר-ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבר-ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 33/76-25.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת	את	המצב	הקיים	ע"י	:
- שינוי קווי בניין למבנה העיקרי במגרש לפי סעיף מספר 62 א (א) (4).					
- שינוי בהוראות הבינוי של החנייה המקורה לפי סעיף 62 א (א) (5).					

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4) לפי הפירוט הבא :

קוו בניין קדמי יהיה 5.0 מ'.

קוו בניין צדי מכיוון מגרש מס': 22 יהיה 2.75 מ' עד 3.0 מ'.

קוו בניין צדי מכיוון מגרש מס': 24 יהיה 1.15 מ' עד 3.0 מ'.

קוו בניין אחורי יהיה 5.0 מ'.

- תותר בניית חנייה מקורה מתקרת בטון לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.13	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	396	396
עד 2 מבנים במגרש (בהתאם לתכנית הכפופה 7/במ/19א)			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	990	87.61
דרך מוצעת	140	12.39
סה"כ	1,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140	12.39
מגורים א'	990.24	87.61
סה"כ	1,130.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/19/א ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/17.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/19/א ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/7.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/19/א ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/17.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					
(1)	(1)	(1)	2	9	2	990	23	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה כטופה לתכנית התקפה 7/במ/19א.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות																
6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, על פי התוכנית המאושרת מספר 7/במ/19א והמתאר שמספרה : 220/02/7.															
6.2	חניה															
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.															
6.3	חלוקה / או רישום															
	רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.															
6.4	חשמל															
	<p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">מאתיל הקיצוני</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">6.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>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.</p>	מאתיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'	3.5 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	6.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20.0 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מאתיל הקיצוני	מציר הקו															
3.0 מ'	3.5 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך														
5.0 מ'	6.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
	20.0 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
	35.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
6.5	ניהול מי נגר															
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי</p>															

ניהול מי נגר	6.5
<p>התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
תשתיות	6.6
<p>(1) תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר. (2) אספקת מים : המגרש יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות. (3) מערכת ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש חורה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.. (4) תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אחמד מתמד גראביע שם ומספר תאגיד:		2/4 אמא
	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	
	חתימה:		

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	זוהדי אבו-ג'אמע שם ומספר תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	עורך ראשי	3/1/16
	חתימה:		

א. זוהדי
41600
מהנדס אורח-ר.מ. 792
ומודד מוסמך-ר.מ. 88357
רהט 33/76 מיסוד