

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0196055

מגרשים 2-3 שכ' ג שגב שלום

דרום

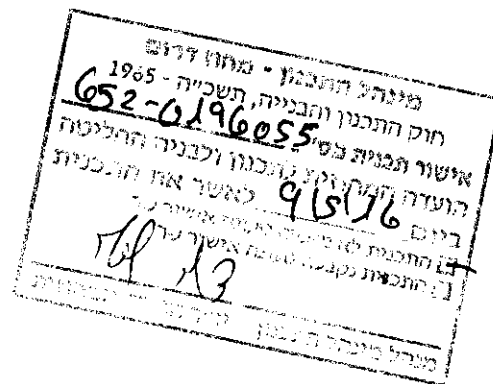
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת כוללת את המגרשים מס' 2-3 הנמצאים בישוב שגב שלום בשכונה ג', היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י:

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יח"ד למגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרשים 2-3 שכ' ג שגב שלום

שם התכנית

652-0196055

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.280 דונם

1.3 מהדורות

שלב

הגשה

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות

לא

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 184615

קואורדינטה Y 567295

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 2-3 שכל' ג שגב שלום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום	שגב-שלום	2	

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	לא מוסדר	חלק		9999

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
2 / 330 / 03 / 7	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 330 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 330 / 2 ממשיכות לחול.	3684	3789	30/07/1989

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				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	27/11/2013	פוקרא ראיד	08/09/2015		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	פאטמה אבו סוילם			שגב שלום	(1)	2	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	חדרה אל גרגאוי			שגב שלום	(1)	2	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום שכי' ג, מגרש 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאטמה אבו סוילם			שגב שלום	(1)	2	08-6235020	08-6235020	
פרטי	חדרה אל גרגאוי			שגב שלום	(1)	2	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: שגב שלום שכי' ג, מגרש 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6268706	08-6268706	
חוכר	פאטמה אבו סוילם			שגב שלום	(2)	2	08-6235020	08-6235020	
חוכר	חדרה אל גרגאוי			שגב שלום	(2)	2	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א'

ת.ד. 233

באר שבע 84101

(2) כתובת: שגב שלום שכי' ג, מגרש 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 652-0196055 - שם התכנית: מגרשים 2-3 של' ג שגב שלום

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020	08-6235020	rfuqara@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		ערערה בנגב	ערערה-בנגב	55	08-9956397		



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
שיג	סלון משפחתי

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**

שינוי לתכנית מס' 2/330/03/7 שכונה ג ביישוב שגב שלום עבור מגרשים 2 ו-3 לצורך הסדרת הבינוי הקיים [ע"י שינוי קווי בניין], ולצורך תוספת של 2 יח"ד בכל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 2000 מ"ר מתוכם (1898 מ"ר למטרות עיקריות, ו-102 מ"ר למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד למגרש.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.28

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	800	+1,098	1,898		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה	מגורים א'	3,2
מגורים א'	3,2			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	280	12.28
מגורים א'	2,000	87.72
סה"כ	2,280	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	280.06	12.28
מגורים א'	1,999.75	87.72
סה"כ	2,279.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים.
	ב- שטחי שירות [חניה מקורה, ממ"דים]
	ג- מבנה עזר [מחסן, שיג]
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת שני מבנים בכל מגרש, בכל מבנה יותר הקמת 2 יח"ד, בסה"כ 8 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. - גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $0.00 = 325.40$ - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. - תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומה הקובעת בגובה שלא יעלה על 2.20 וגודלו המרבי לא יעלה על 15% מגודל המגרש. - תותר בנית חניה מקורה אחת בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר לכל מגרש. - תותר בניית שיג בחזית המגרש מס' 2 עפ"י מצב קיים בשטח של 27.0 מ"ר ויחשב במניין השטח עיקרי. - מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר לכל מגרש. - ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש. - לא יפתחו פתחים בקירות לאורך קו בניין 0. - פילרים עם מכסה סגור לפחי אשפה ומוני מים יהיו בתחום המגרש. - מדרגות עוברות קו בניין בבניינים קיימים יאושרו עפ"י מצב קיים
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מיועד לדרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך, תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	2	1000	799	51 (1)	150		1000	50	4	4	12.7 (2)	3	1	(3)	(3)
מגורים א'	מגורים א'	3	1000	799	51 (4)	150		1000	50	4	4	12.7 (5)	3	1	(3)	(3)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	תאי שטח	שימוש	יעוד
(3)		(3)	2	מגורים א'	מגורים א'
(3)		(3)	3	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל ממ"דים בשטח של 36.0 מ"ר + חניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר.
- (2) חלופה: חלופה ב.
- (3) לפי תשריט.
- (4) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל ממ"דים בשטח של 36.0 מ"ר + חניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר ..
- (5) לגג שטוח ו 13.5 מ עבור גג משופע.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין. ג. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל ד. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.															
6.2	עיצוב אדריכלי															
	- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. - חניונים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. - גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. - 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. - כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.															
6.3	חניה															
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.															
6.4	חלוקה ו/ או רישום															
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.															
6.5	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 : <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל קיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>35 מ'</td></tr></table> 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 - מחוז דרום.	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'
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'														

6.6	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב [מטי"ש שגב שלום], באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.7	ניקוז
	א- במגרש 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. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ב- יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ג- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.8	תקשורת
	המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.
6.9	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלה לאחר התחייבות הזים לפינו פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.10	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 התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית ל"ר.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אבו סוילם שם ומספר תאגיד:		6/6/2016 חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חדרה אל גרגאוי שם ומספר תאגיד:		6/6/2016 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אבו סוילם שם ומספר תאגיד:		6/6/2016 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	חדרה אל גרגאוי שם ומספר תאגיד:		6/6/2016 חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	חוכר	6/6/2016 חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	חדרה אל גרגאוי שם ומספר תאגיד:	חוכר	6/6/2016 חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	עורך ראשי	פוקרא ראיד חתימה: אדריכל מר. 036