

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

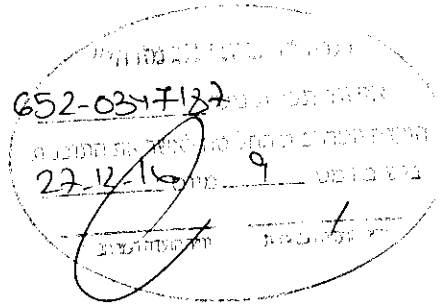
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0347187

מגרש 64 שכ' ב, שגב שלום

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

אישורים



15.1.17 - נ. 7424 - א. 2
 2410 א. 2

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה מצב קיים במגרש שמספרו 64 בשכונה ב, ביישוב שגב שלום ע"י שינוי קווי בניין למבנה מגורים בהתאם לבנייה הקיימת בפועל בשטח המגרש עפ"י סעיף מספר 62 א (א) (4).
קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים עפ"י סעיף מספר 62 א (א) (19).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 64 שכל' ב, שגב שלום
		מספר התכנית	652-0347187
1.2	שטח התכנית		1.342 דונם
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	62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4
		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
	קואורדינאטה X	184325
	קואורדינאטה Y	567956

1.5.2 תיאור מקום שכונה ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	64		שגב שלום

שכונה ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100428	מוסדר	חלק	55	129

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
331/03/7	64

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
220 /02 /7	כפיפות	התוכנית משנה הוראות הבינוי של החנייה המקורה לחנייה מקורה לתקרת בטון ויתר הוראות תכנית 220 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	3708	236	22/10/1989
331 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 331 /03 /7 ממשיכות לחול.	3756	1680	22/01/1990

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו-ג'אמע		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זוהדי אבו-ג'אמע		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250		09/08/2015	זוהדי אבו-ג'אמע	09/08/2015	
נכלל בהוראות התכנית							
כן							
לא							
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	נאסר רגילאת			שגב שלום	(1)	64	050-7611930		arc_eyad@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10302 ב"ש.

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 אבו-ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו-ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

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).
- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים עפ"י סעיף מספר 62 א (א) (19) .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים עפ"י סעיף מספר 62 א (א) (19) .
- שינוי קווי בנין צדדי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4) לפי הפירוט הבא :
- קו בניין קדמי יהיה 7.0 מ'.
- קו בניין צדי מכיוון מגרש מס' 64 יהיה מ 3.0 מ' עד 2.1 מ' .
- קו בניין צדי מכיוון מגרש מס' 63 יהיה מ 3.0 מ' עד 2.1 מ' .
- קו בניין אחורי יהיה 5.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.342	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יחיד)	יחיד	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	441.35	

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	100
מגורים א'	64

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים א'	64

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,261	93.96
דרך קיימת	81	6.04
סה"כ	1,342	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.83	6.03
מגורים א'	1,260.75	93.97
סה"כ	1,341.58	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 331/03/7 (תרשי"צ 4/27/1) ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/7.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 331/03/7 (תרשי"צ 4/27/1) ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/7.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 331/03/7 (תרשי"צ 4/27/1) ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 220/02/7.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(1)		8	50	46	10%	36%	1261	64	מגורים א'
אחורי									
(1)									
צידו- שמאלי									
(1)									
צידו- ימני									
(1)									
מעל הכניסה הקובעת	2								

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 כפופה לתכנית התקפה 331/03/7.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמתואר 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 331/03/7 (תרש"צ 4/27/1) והמתאר שמספרה : 220/02/7.												
6.2	חניה												
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.												
6.3	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;">מ.א.קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">6.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> </table> <p>(קיים או מוצע)</p> <p>ב.קווי 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>	מ.א.קו חשמל מתח נמוך	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3.0 מ'	3.5 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	20.0 מ'	35.0 מ'
מ.א.קו חשמל מתח נמוך	מהתיל הקיצוני	מציר הקו											
ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3.0 מ'	3.5 מ'											
ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'											
ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	20.0 מ'	35.0 מ'											
6.4	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 התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>												

6.5	תשתיות
	<p>(1) תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>(2) אספקת מים : המגרש יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .</p> <p>(3) מערכת ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שגב שלום בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות..</p> <p>(4) תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור תב' התקשורת.</p>
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7	הריסות ופינויים
	<p>6.7.1- מתן היתרי הבניה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).</p> <p>6.7.2- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין .</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1246 1050 1420 1115">מספר שלב</th> <th data-bbox="719 1050 1246 1115">תאור שלב</th> <th data-bbox="183 1050 719 1115">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1246 1115 1420 1165">1</td> <td data-bbox="719 1115 1246 1165">לי"ר</td> <td data-bbox="183 1115 719 1165">לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר	לי"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	לי"ר						

