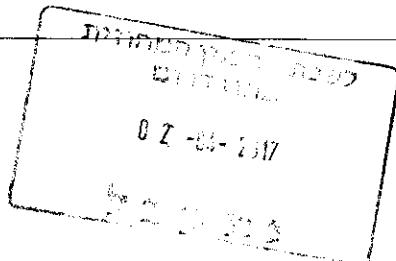


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0178145

מגורים מגרש 158 שכל' ב שגב שלום



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2016

להפקיד את התכנית

25/08/2016

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש 158 שכל' ב שגב שלום היזומה ע"י בעל המגרש.
התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים אי ע"י :
- שינוי קווי בנייה עפ"י המסומן בתשריט.
- הגדלת אחוזי בנייה מ 40 % ל 100 %.
- תוספת יח"ד במגרש.
- קביעת מגבלות בנייה חדשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם הזכנית
ומספר התכנית

מגורים מגרש 158 ש"כ ב שגב שלום

מספר התכנית 652-0178145

1.2 שטח התכנית 1.337 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 184625

קואורדינטה Y 568100

1.5.2 תיאור מקום מגרש 158 שכונה ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100427	מוסדר	חלק	58	147, 149

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	158

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
331 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס' 331/03/7 בתחום גבולות תכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית 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	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		24/12/2015	פוקרא ראיד	24/12/2015		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	סלימאן אבו בלאל			שגב שלום	(1)	158	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימאן אבו בלאל			שגב שלום	(1)	158	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: שגב שלום.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	שגב שלום	(1)	158	052-3219446	08-6235020	
חוכר	גמילה אבו בלאל			שגב שלום	שגב-שלום	158	08-6235020	08-6235020	
חוכר	סלימאן אבו בלאל			שגב שלום	(2)	158	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 158 שכ- ב שגב שלום.

(2) כתובת: שגב שלום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com



משרד החינוך והשכלה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד החינוך והשכלה
מנהל תכנון ופיקוח

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
מגורים א	100%

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 קווי בנין, הגדלת זכויות בניה, תוספת יחיד למגרש 158 שכ ב שגב שלום

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוו בניין צדדי מ 4.0 מ ל 3.0 מ.
- שינוי קוו בניין קדמי מ 7.0 מ ל 5.0 מ.
- קביעת שטחי בנייה המרביים באזור מגורים א' בסך של 929 מ מתוכם 893 מ למטרות עיקריות.
- תוספת יחיד מאושר 2 - מוצע 4.
- קביעת תכליות ושימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.337
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2		4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	371	+522		893	

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'	158

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים א'	158

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	929	69.48
דרך חדשה	408	30.52
סה"כ	1,337	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.31	30.54
מגורים א'	928.63	69.46
סה"כ	1,336.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושיג
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - במגרש 158 תותר בניית שני מבנים עם 3 קומות ו 2 יחיד לכל בניין. - המדידה לבית קיים תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $+ 0.00 = 307.02$, ולבניין מוצע $306.0 = 0.00$ - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר. - תותר בניית שיג [חדר אירוח מסורתי] בגודל של 50.0 מ"ר עפ"י מצב קיים בחזית המגרש עם קו בניין 0.0 , הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש, גובה מרבי 3.50 מ' , לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0.0, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד בסה"כ עד 36 מ"ר למגרש. - ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט
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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	מגורים א'	158	929	893	36			50	4	4.3	12.5 (1)	3		(2)	(2)	(2)	(2)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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 חטבלה:

שטח שרות כוללת ממדים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 1.50 מ' תוספת גובה לפיר מעלית או מדרגות.

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
6.2	אדריכלות
	חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש. 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.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	במגרש תותר שני מבנים עם 2 יח"ד לכל מבנה סה"כ 4 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבניה המפורטים בתשריט. גובה המבנה י המדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $0.00 = [307.02]$ תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. תותר בנית שיג בחזית המגרש בקו בניין 0.0 ויחושב משטח עיקרי. מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר למגרש. ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.
6.4	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.6	הפקעות ו/או רישום
	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.
6.7	חשמל
	לא יינתן 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

6.7	חשמל
	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 - מחוז דרום.

6.8	ניקוז
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו , באמצעות תחילת 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 התניה.

6.9	פסולת בניין
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין .

6.10	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-ערערה בנגב , 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 התקשורת.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סלימאן אבו בלאל שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סלימאן אבו בלאל שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	גמילה אבו בלאל שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	סלימאן אבו בלאל שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	עורך ראשי	חתימה: