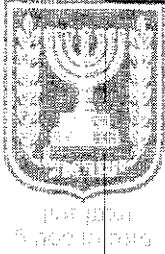


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

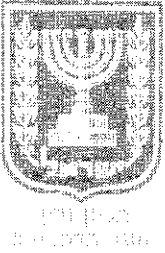
תכנית מס' 652-0367698

מגרש 105 שכ ג שגב שלום



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0367698  
אישור תכנית מס' 652-0367698  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (א) לחוק  
22.4.16  
ביום \_\_\_\_\_  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
9/3  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

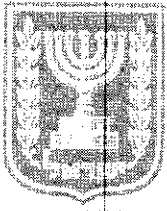


## דברי הסבר לתכנית

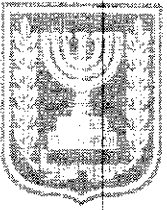
התכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 105 הנמצאים בישוב שגב שלום בשכונה ג, היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.

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

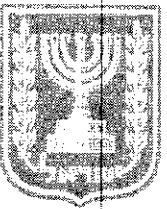
- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יחיד למגרש.
- תוספת שיג בחזית המגרש



המנהל  
לשירות המגורים



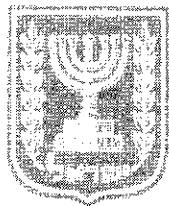
המנהל  
לשירות המגורים



המנהל  
לשירות המגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



משרד התכנון והתמ"מ  
מנהל תכנון ורישוי

מגרש 105 שכ ג שגב שלום

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

652-0367698

מספר התכנית

1.120 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

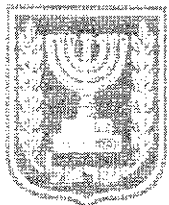
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית



משרד התכנון והתמ"מ  
מנהל תכנון ורישוי

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



משרד התכנון והתמ"מ  
מנהל תכנון ורישוי

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

184777 קואורדינאטה X

567325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 105 שכ 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	105	

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

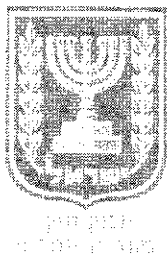
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 / 330 / 03 / 7	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

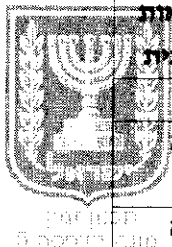
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים 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

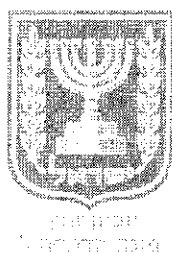


**1.7 מסמכי התכנית**

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	01/11/2015	פוקרא ראיד	02/11/2015		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	חסין אבו סוילם			שגב שלום	(1)	105	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	נואל אבו סוילם			שגב שלום	שגב-שלום	105	08-6235020	08-6235020	

**הערה למגיש התכנית:**

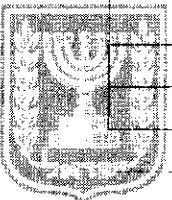
(1) כתובת: שגב שלום שכ' ג, מגרש 105.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסין אבו סוילם			שגב שלום	(1)	105	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: שגב שלום שכ' ג, מגרש 105.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				באר שבע	התקווה (1)	4	08-6268706	08-6268706	
חוכר	חסין אבו סוילם			שגב שלום	(2)	105	08-6235020	08-6235020	
חוכר	נואל אבו סוילם			שגב שלום	שגב-שלום	105	08-6235020	08-6235020	

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

ת.ד. 233

באר שבע 84101.

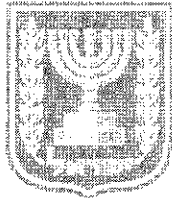
(2) כתובת: שגב שלום שכ' ג, מגרש 105.

**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
	מודד	ניזאר חטיב	1021		ערערה בנגב	ערערה-בנגב	55	08-9956397		



המנהל הכלכלי  
משרד התכנון והתשתיות



המנהל הכלכלי  
משרד התכנון והתשתיות



**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

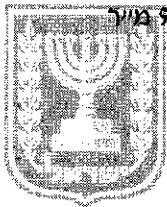
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי לתכנית מס' 2/330/03/7 שכונה ג ביישוב שגב שלום עבור מגרש 105 לצורך הסדרת הבינוי הקיים [ע"י שינוי קווי בניין], ולצורך תוספת של 2 יח"ד במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1000 מ"ר מתוכם (905 מ"ר למטרות עיקריות, ו 95 מ"ר למטרות שירות).

- הוספת קומה שלישית.

- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל- 4 יח"ד למגרש.

- שינוי קווי בניין .

- קביעת התכליות והשימושים.

- קביעת הנחיות לתשתיות.

- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.12

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	905		+505	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	105

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120	10.71
מגורים א'	1,000	89.29
סה"כ	1,120	100

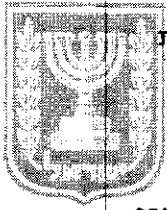
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.01	10.71
מגורים א'	1,000.01	89.28
סה"כ	1,120.02	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	10.85
מבנה להריסה	4.45
מבנה להריסה	4.79

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א-מגורים	ב- שטחי שירות [חניה מקורה, ממו"דים, מחסן] ג- שטח עיקרי [שיג]
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש, בכל מבנה יותר הקמת 2 יח"ד, בסה"כ 4 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</p> <p>גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: <math>326.58 = 0.00</math></p> <p>- תותר בנית חניה מקורה אחת בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר לכל מגרש.</p> <p>- תותר בניית שיג בחזית המגרש עפ"י מצב קיים בשטח של 45.0 מ"ר ויחשב במניין השטח עיקרי.</p> <p>- מבנה ממו"ד ליח"ד יהיה מינימום 10.0 מ' נטו, סה"כ 40 מ"ר במגרש.</p> <p>- שיג בגודל 45 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ', חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וכל שימוש אחר יהווה סטייה מיכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>- לא יפתחו פתחים בקירות לאורך קו בנין 0.</p> <p>- פילרים עם מכסה סגור לפחי אשפה ומוני מים יהיו בתחום המגרש, עפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>- תותר בניית מחסן בצד אחורי של המגרש בקו בנין אחורי/צדדי 0.0 בגודל עד 40.0 מ"ר.</p> <p>- תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל של 15.0 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך	
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותאסר בנייה כלשהי</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
7	5	3	(2)	3	12.5	4	50	1000	סה"כ שטחי בניה	1000	105	מגורים	אי
קדמי								95 (1)	905	1000	105	מגורים	אי
אחורי													
ציד-י-שמאלי													
ציד-י-ימני													



מגדל השרות

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 כולל ממדים-חניה-מחסן.
- (2) לפי תשריט.



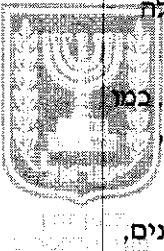
מגדל השרות

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל.</p> <p>ד. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור בוועדה מקומית שגב שלום</p>



<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</li> <li>- חניונים ומחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</li> <li>- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרווי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</li> <li>- 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 היינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.</li> <li>- כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.</li> <li>- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</li> </ul>



<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>												
	<p>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 הנאה, בקו אנכי המשולב על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="width: 33%;">3 מ'</td> <td style="width: 33%;">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> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין</p>	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'
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'											



<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב [מט"ש שגב שלום], באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<b>6.7</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>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.</p> <p>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'.</p> <p>ג- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>



<b>6.8</b>	<b>תקשורת</b>
	המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלה לאחר התחייבות היזם לפינו פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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**



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית ל"ר.

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> חסין אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> נואל אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> חסין אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: 500101761 רמ"י	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> חסין אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> נואל אבו סוילם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>