

6000369249-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0338079

מגרש 105 שכל ב' שגב שלום

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
30-11-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

אשר

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 652-0338079
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 15/11/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית

פורסמה בילקוט פרסומים

מיום 15/11/16

7401
1557

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי תוספת זכויות למצב קיים במגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 105 שכל ב' שגב שלום
		מספר התכנית	652-0338079
1.2	שטח התכנית		1.497 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

184378 קואורדינאטה X

568058 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 105 שכונה ב' 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		105	

שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100427	מוסדר	חלק	54	148
100428	מוסדר	חלק		118

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

לא רלוונטי

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	220 /02 /7
22/01/1990	1680	3756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 331 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	331 /03 /7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבן ג'ובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבן ג'ובר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	15/04/2016	יוסף אבן ג'ובר	08/07/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמנה אלדריבי				שגב שלום		(1)		053-4212386	053-4212386	053-4212386
	פרטי	סעיד עודה אלדריבי				שגב שלום		(1)		053-4212386	053-4212386	053-4212386

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום-שכונה ב בית 105.

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: רהט-ת.ד. 1040.

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
שייג	שייג: מקום בו מארחים אורחים על פי התרבות והמסורת הבדווית, מקום המשמש גם למסיבות.

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 קוי בנין, הגדלת אחוזי בניה, קביעת יח"ד לבנין מגורים א' במגרש 105, שכונה ב' שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הגדלת זכויות בניה למגורים א'.
- ב - קביעת השימושים ומגבלות הבניה.
- ג - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ה - שינוי גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- ו - הגדלת יח"ד מ- 1 ל- 4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.497	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	392	+509
			4
			901

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	1001
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מגורים א'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
להריסה	מגורים א'	105
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	980.79	65.53
דרך מאושרת	115.95	7.75
שטח ציבורי פתוח	400.03	26.73
סה"כ	1,496.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.95	7.75
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400.03	26.73
מגורים א'	980.79	65.53
סה"כ	1,496.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א': תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש במרחק שלא יפחת מ 3 מ', מס' יח"ד יהיו עד 4 יח"ד בשני המבנים הקיים והעתיד, גובה הבניה עד 3 קומות. במבנה המגורים שבבחזית המגרש הממוקם בקו בנין 0.00 לא יותרו פתחים. שטחי שירות יכללו: ממ"דים ומחסנים. ב. שייג: ייותר שיג בכל תא שטח בגודל מירבי של עד 40 מ"ר. השיג ימוקם בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ'. ניקוז גג השיג יהיה לכיוון מגרש המגורים. חומר הגמר יהיה זהה למבנה המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. ממ"דים: עד 10 מ"ר לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ד. מחסן: מחסן לשירות שימוש המגורים, בגודל מרבי עד 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה בחלק האחורי של המגרש, קו בנין צדדי ואחורי 0 מ' לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 הגובה המירבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ה. חנית רכבים: משטח חניה בתוך המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה. ו. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, צבוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים (גג רעפים), גובה הבניה עד 12 מ', ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש מפלס ה 0.00 ימדד מעל אבן שפה בגובה 50 ס"מ.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 60 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת און אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>
4.2.2	הוראות

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	<p>א</p>
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>על פי הוראות תכנית 331/03/7 או התכנית שבתוקף.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה הבניה- מעל הקובעת (מטר)	יחיד לדונם צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד מספרית	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעד	
										שטחי בניה	מעל הבניה הקובעת	שרות			
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12	4	4	50	100	981	(2) 80	(1) 901	981	105	מגורים א'
				מעל הבניה הקובעת	(מטר)					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כוללי			

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) כלל שייג 40 מ"ר.
 - (2) ממידים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויהיו חלק מיחיד.
 - (3) מחסנים: 10 מ"ר לכל יחיד ויבנו כחלק מיחיד, סה"כ 40 מ"ר.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט. ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ה. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית. ו. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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> <p>----- מרחק מציר הקו---/---מרחק מתיל קיצוני---/---סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו</p>
<p>6.4</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש שגב שלום טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p>6.8</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ! 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.9	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	זמן משוער לביצוע תוכנית מיידי
--	-------------------------------



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמנה אלדריבי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: סעיד עודה אלדריבי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761 שם ומספר תאגיד:	סוג: כבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מחנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		

~~יוסף אבו ג'יבר
מספר תאגיד: 55
10/04/2016~~