

609345

תכנית מס' 652-0374355 - שם התכנית: שינוי בקטע משכונה א' - שגב שלום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0374355

שינוי בקטע משכונה א' - שגב שלום

דרום

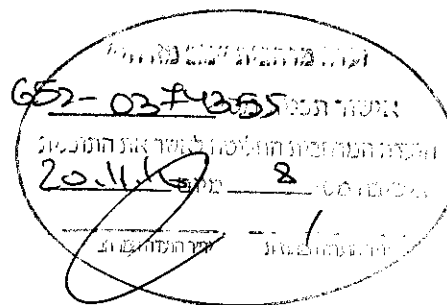
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



פ.ל. 7393
1297
6.12.16
חאניק
חאניק

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להסדיר קטע מהשכונה המתוכננת בתכנית התקפה עפ"י הפרוט הבא: החלפה בין מגרש מגורים למגרש שיעודו שצ"פ ("הצרח"י), עקב שיפוע גדול בקרקע במגרש המגורים, עידכון גבולות שלושה מגרשי מגורים מתוכננים ויצירת זיקת הנאה למעבר ברכב למגרש מגורים דרך שביל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקטע משכונה א' - שגב שלום
		מספר התכנית	652-0374355
1.2	שטח התכנית		4.264 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		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 185328

קואורדינאטה Y 567885

1.5.2 תיאור מקום בתחום שכונה א' המורחבת.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום			
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39806	מוסדר	חלק	36-40	41

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
17/220/02/7	1001,722,607,87 - 85

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
17 / 220 / 02 / 7	שינוי		6354	1841	05/01/2012

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				אליהו עמיחי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	01/12/2015	אליהו עמיחי	02/04/2016	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/11/2015	אליהו עמיחי	21/06/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	דרך מצדה	6		08-6268735	08-6268729	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע, 84101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvi siom.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@internet- zahav.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 קטע מהשכונה המתוכננת בתכנית התקפה עפ"י הפרוט הבא: החלפה בין מגרש מגורים למגרש שיעודו שצ"פ ("הצרחה"), עקב שיפוע גדול בקרקע במגרש המגורים, עידכון גבולות שלושה מגרשי מגורים מתוכננים ויצירת זיקת הנאה למעבר ברכב למגרש מגורים דרך שביל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים והגדלה של שטח ציבורי פתוח על חשבון שטחי מגורים, ללא שינוי בהיקפי הבניה.

ב. עידכון גבולות וקוי בנין של מגרשי מגורים א'.

ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב למגרש מגורים א' דרך שביל.

ד. שינוי גודל מגרש מזערי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.264

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,530		1,530	

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
דרך מאושרת	1001	
מגורים א'	85 - 87	
שביל	607	
שטח ציבורי פתוח	722	
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
שביל	607	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,167.78	27.38
מגורים א'	2,331.41	54.67
שביל	223.82	5.25
שטח ציבורי פתוח	541.43	12.70
סה"כ	4,264.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,167.78	27.38
מגורים א'	2,261.28	53.03
שביל	223.82	5.25
שטח ציבורי פתוח	611.56	14.34
סה"כ	4,264.44	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר

סוג ישות

31.59

זיקת הנאה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בתכנית מס' 17/220/02/7
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים כמפורט בתכנית מס' 17/220/03/7
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בתכנית מס' 17/220/03/7 למעט אי בניית שיג או מקלט במגרש 722 עקב שיפוע קרקע ניכר.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות תאסר כל בניה שהיא.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים תותר תנועת הולכי רגל ורכב שרות ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות תאסר כל בניה שהיא.

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

יעוד	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							
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מגורים א' 85 - 87		729								(1)	(1)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	ייעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	מגורים א'
	87 - 85	

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 ומגבלות הבניה הן עפ"י תכנית מס' 17/220/02/7.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו עם אישורה. יתר התנאים להיתר בניה מפורטים בתכנית מס' 17/220/02/7.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו

מרחק מתיל חיכוני

סוג קו החשמל

3.5 מ'

3 מ'

קו חשמל מתח נמוך

6 מ'

5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן רחניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 תשתיות

א. מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס המועצה המקומית.

ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ג. ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ביוב במגרשי המגורים בין גבול המגרש לקו הבניין המאושר, וזאת באישור מהנדס המועצה, ובתנאי שלא ישווקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש בשאלה האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.

ד. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

ה. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכ"י) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

איכות הסביבה**6.5**

- א. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית מפגעים סביבתיים.
- ב. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים עפ"י כל דין. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ג. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותרו בתחום התכנית.
- ד. עודפי קרקע ופסולת בנין - יועברו למקום מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

עתיקות**6.6**

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 בקוי הבנין, העולה על 10%.

חלוקה ו/ או רישום**6.7**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965..

הפקעות לצרכי ציבור**6.8**

מגרשים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ניהול מי נגר**6.9**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו 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 המים 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 שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

גלעד אטקס
ראש מנהל הנדסה
הרשות להסדרת התיישבות המזואים בנגב

שם:

סוג:

חברה/תאגיד ממשלתי

מגיש

התכנית

שם ומספר תאגיד:

הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב 500101761 נגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

שם:

סוג:

בעלים

**בעל עניין
בקרקע**

שם ומספר תאגיד:

רשות מקרקעי ישראל 500101761

שם:

סוג:

עורך

אליהו עמיחי

עורך

שם ומספר תאגיד:

עמיחי אדריכלים בע"מ 513998740

חתימה:

ענייני צדיקים בע"מ

51-399874-3 E.D.

קבוצה 4 מא-שבע
08-506-903

703 : 012 08-6235402 : 70

דוח תאי שטח לתכנית - 652-0374355		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
1167.8	דרך מאושרת	1001
223.8	שביל	607
611.6	שטח ציבורי פתוח	722
729.0	מגורים א'	85
800.9	מגורים א'	86
731.3	מגורים א'	87
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 4264.4		סה"כ תאי שטח - 6