

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

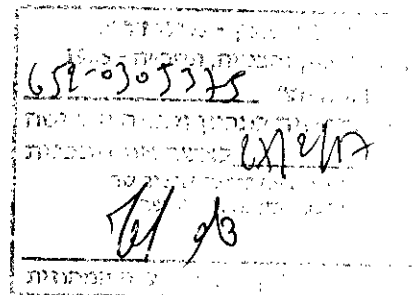
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0305375

מגרש 102 שכ א שגב שלום

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2016

להפקיד את התכנית

30/10/2016

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 102 הנמצא בשכונה א ביישוב שגב שלום, היזומה ע"י בעל 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 למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 102 שכ א שגב שלום

מספר התכנית 652-0305375

1.2 שטח התכנית 1.230 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

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 184725

קואורדינטה Y 567600

1.5.2 תיאור מקום

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		102	

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100430	מוסדר	חלק	20	114

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
330 / 03 / 7	102

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
330 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 330 /03 /7 ממשיכות לחול.	3740	1743	04/02/1990

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	1:250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/07/2016	פוקרא ראיד	22/07/2016		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	סארה אבו עפיש מחמד			שגב שלום	שגב-שלום	102	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סארה אבו עפיש מחמד			שגב שלום	שגב-שלום	102	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סארה אבו עפיש מחמד			שגב שלום	שגב-שלום	102	08-6235020	08-6235020	

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		יפיע	יפיע	5	08-9956397	08-9956397	

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 קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יחיד מ 2 ל 4 יחיד במגרש 102 שכ"א שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים.
- קביעת מספר קומות.
- קביעת מספר יחיד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.23
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	מאוסר*	למצב המאוסר *
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	448.8
		+617.2
		1,066
		4

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'	102
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	8.78
מגורים א'	1,122	91.22
סה"כ	1,230	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.86	8.77
מגורים א'	1,122.16	91.23
סה"כ	1,230.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	18.24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
- במגרש תותר הקמת 2 מבנים סה"כ עד 4 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. - תותר בניית 4 יח"ד עם שלוש קומות מעל למפלס 0.00 . - גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $[318.54 = 0.00]$. - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. - מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ'. - תותר בנית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר [עפ"י מצב קיים]. - חדר ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו . - מדרגות יאושרו עפ"י מצב בשטח. - תותר בניית בריכה לשימוש פרטי בלבד, בגודל של 30.0 מ"ר [עפ"י מצב קיים] , לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. יש לגדר את כל השטח מסביב לבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולק למערכת ביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעים אחרים שימנעו זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. - מבנה עם גג איסכורית באמצע המגרש ישמש כשיג בגודל של 66.0 מ"ר גובהו המרבי 2.75 מ' ויחושב משטח עיקרי. 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 כל שימוש אחר יהווה סטיה מיכרת מהוראות התכנית.	
ב	אדריכלות
- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. - מחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. - גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. - 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.	

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (%) שטח	מספר יח"ד	צמימות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת								גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	קדמי
מגורים א'	מגורים	102	1122	1066 (1)	56 (2)	1122	50	4	3.5	12.5	3					

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 עיקרי כולל שיג בגודל של 66.0 מ"ר..

(2) שטח שרות כולל 20.0 מ"ר חניה מקורה, 36.0 מ"ר ממ"ד.

(3) לפי תשריט.

6.4	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 תחיתת 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 החניה.

6.5	פסולת בניין
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין כמו כן לא תותר השלכת פסולת לשטח הציבורי הפתוח הגובל למגרש.

6.6	תשתיות
	-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-שגב שלום, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת. -פסולת- על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.

6.7	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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

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

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	[1]. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה. [2]. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה. [3]. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין. [4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. [4]. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. [5]. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100. [6]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.															
6.2	עתיקות															
	1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. 2- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.															
6.3	חשמל															
	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 הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל קיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>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> 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.	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'
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'														

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סארה אבו עפיש מחמד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סארה אבו עפיש מחמד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	סארה אבו עפיש מחמד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה		חתימה: