

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0377119

מאשרת

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
03-04-2017
ג'ה קבל

מגרש 172 שכי' 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
652-0377119
אישור תכנית מס' 2573
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 25/7/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
יו"ר הוועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
2485
18/4/16 מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/08/2016
להפקיד את התכנית

10/11/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה זכויות בניה בכדי לספק מענה הולם לצרכי הדיירים במגרש 172 שכונה ג' בשגב שלום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 172 שכי ג' שגב שלום	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
652-0377119	מספר התכנית		
1.280 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 184879

קואורדינטה Y 567470

1.5.2 תיאור מקום מגרש 172 שכי ג' שגב שלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		172	

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		29

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
30/07/1989	3789	3684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /330 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /330 /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 אבו ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'בר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרישימי סביבה	31/07/2016	יוסף אבו ג'בר	01/12/2015	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד סלמאן אלחמאמה		שגב שלום	שגב שלום	(1)				
	פרטי	עזיזה מחמד אלמאמה			שגב שלום	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 172 שכונה ג'-שגב שלום.

(2) כתובת: בית 172 שכונה ג' שגב שלום..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקרה	4	08-6232293	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 גיבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a_jaber100@g mail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(2)				h_negev@nct vision.net.il

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: שד' רגר 28/33 באר שבע.

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	מבנה אירוח מסורתי.

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**

הגדלת אחוזי בניה, קביעת יח"ד ושינוי קווי בניין במגרש 172 ש"ג' ג' שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הגדלת זכויות בניה ל- 100% כלל שטחי שירות.
- ב- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג - קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו- הגדלת מסי יח"ד מ- 2 ל- 4 יח"ד.
- ז- קביעת מסי מבני מגורים ל 2 מבנים
- ח- קביעת גובה הבניה ל- 3 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.28				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כלל 60 מ"ר לשייג שיחושב עם השטח העיקרי.	860		+460	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	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	172

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	172

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	78.12
דרך מאושרת	140	10.94
דרך משולבת	140.02	10.94
סה"כ	1,280.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140	10.94
דרך משולבת	140.02	10.94
מגורים א'	1,000	78.12
סה"כ	1,280.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטחים עיקריים - מגורים שני מבני מגורים עד 4 יח"ד סה"כ במגרש, שיג. שטחי שירות - ממ"דים, מחסן, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>מגורים-שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ', גובה הבניה עד 3 קומות. שיג- בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו עד 2.75 מ' חומר הגמר של השיג יהיה זה לחומר הגמר של מבני מגורים.</p> <p>ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.0 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ממ"דים :- 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>מחסן בגודל 40 מ"ר יבנה בחלק האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0.00, גובה המחסן עד 2.75 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש, חומר הגמר של המחסן יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים, ישמש לצורך אחסנה בלבד.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>חניה מקורה לרכבים : בגודל 60 מ"ר תבנה בחזית המגרש בקו בנין צידי וקדמי 0.00, גובה החניה עד 2.75 מ'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בחזית המגרש ימוקם השייג וחניית רכבים צמודים למדריכה בגובה מינימאלי 20 ס"מ ממפלס המדריכה.</p> <p>גדרות בגבול בין מגרשי מגורים יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p> <p>הגדר האחורית תבנה מקיר בטון נתן לשלב סבכה מעל לקיר הבטון.</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילרים) ובאופן נסתר</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, תומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים : מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, נטיעות גינון ותאורת רחוב וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך רוחבה יהיה על פי המסומן בתשריט.</p>

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר לתשתיות, מעבר להולכי רגל, ריהו רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	זרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.

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

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לזונם	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									סה"כ שטחי בניה	1000	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
(2)	(2)	(2)	3	12	4	4	50	100	1000				1000	172	מגורים א'
													(1) 140	860	

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		
		172
		מגורים א'

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חנייה לרכב: 60 מ"ר חניי לרכב בחזית המגרש, חניה מקורה, גובה עד 2.40 מ' ותבנה בקוון בניין קדמי וצדדי 0.0.
מחסן: בגודל 40 מ"ר יבנה בצד האחורי של המגרש בגובה 2.75 מ'. חומרי המגר יהיו זהים לחומרי הגמר של בית המגורים, ישמש לצורכי אחסנה ליחיד.
ממ"דים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד..
- (2) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>א- הגשת תוכנית בניוי ופיתוח הכוללת: פירט גבהים, מפלסים, מיקום חניה לרכבים כניסות לבנינים וכד..</p> <p>ב- היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור לפינוי פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>ג- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד- תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ה- תנאי להוצאת היתר הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>ו- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ז- תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 100:1.</p> <p>ח- תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	<p>עתיקות</p>
	<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	<p>ניקוז</p>
	<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש</p>

6.5	ניקוז
	בחומרים נקבוביים וחדירים".
6.6	תשתיות
	מים - תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית לתאגיד המים. ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שגב שלום. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי' התקשורת.
6.7	היטל השבחה
	א.הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	חשמל
	<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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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</p>

6.8	חשמל
	<p>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>
6.9	פיקוד העורף
	פתרון המיגון יהיה על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייך	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שגב שלום	שם: מחמד סלמאן אלחמאמה	סוג:	תאריך: חתימה
	שם ומספר תאגיד: שגב שלום	שם: מחמד סלמאן אלחמאמה	סוג:	תאריך: חתימה

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	שם:	סוג:	תאריך: חתימה
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	שם:	סוג:	תאריך: חתימה

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	שם: יוסף אבו ג'בר	סוג:	תאריך: חתימה
	שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	שם: יוסף אבו ג'בר	סוג:	תאריך: חתימה

194941.7.3

אין לנו התנדדות עקרונית לחכירת רשויות המבנה המוסכם...
 חתימה: [Signature]