

6009481

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

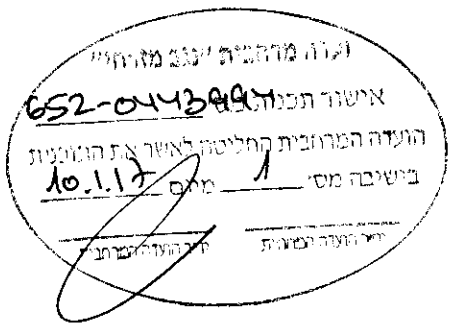
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0443994

מגרש 99 שכונה 7, שגב שלום

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש 99 שכונה 7 בשגב שלום ע"י איחוד ו/או חלוקה, קביעת קווי בניין, קביעת גודל מגרש מינימלי.
ללא כל שינוי בזכויות הבנייה החלות במגרשים, ללא כל שינוי במס' הקומות במגרשים וללא כל שינוי במס' היחידות הדיור ככל בכל מגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 99 שכונה 7, שגב שלום
		מספר התכנית	652-0443994
1.2	שטח התכנית		1.202 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 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7
	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 184735

קואורדינטה Y 565937

1.5.2 תיאור מקום במרכז שכונה 7.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39836	מוסדר	חלק	30	

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
193/במ/7	99

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
220 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220 /02 /7 ממשיכות לחול.	3708	236	22/10/1989
193 /במ/ 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 193 ממשיכות לחול.	4420	3640	20/06/1996

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				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/08/2016	זוהדי אבו ג'אמע	09/08/2016		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רהט	(1)		08-6264333	08-6264250	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד.233.

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	רהט	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד.233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.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

איחוד /או חלוקה וקביעת קווי הבניין במגרש וקביעת גודל מגרש מינימלי.
ללא שינוי בזכויות הבנייה במגרשים, ללא שינוי במס' קומות ויחידות הדיור.
לפי סעיף 62א(א)(1)(6)(7)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד /או חלוקה לפי סעיף 62א(א)(1).
- 2- קביעת קווי הבניין במגרשים לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.1 - תא שטח מס' 99A קוו בניין קדמי 5.0מ', קווי בניין צדדי ואחורי 3.0מ'.
- 2.1 - תא שטח מס' 99B קווי בניין קדמי וצדדי 3.0מ', קוו בניין אחורי 5.0מ'.
- 3- שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים במגרשים לפי סעיף לפי סעיף 62א(א)(6).
- 4- קביעת גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר לפי סעיף לפי סעיף 62א(א)(7).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.202	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *
	מתארי	מפורט	
מגורים (יח"ד)	2 מבנים במגרש	2	2
מגורים (מ"ר)		444	444

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	1
מגורים א'	99A, 99B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,110	92.35
דרך מוצעת	92	7.65
סה"כ	1,202	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92.34	7.68
מגורים א'	1,110.02	92.32
סה"כ	1,202.36	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי התכנית המאושרת מספר 7/במ/193 ותכנית המתאר שמספרה 220/02/7.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות יהיו לפי התכנית המאושרת מספר 7/במ/193 ותכנית המתאר שמספרה 220/02/7.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	35	65	362.05	7%		18%	40%	500	557	99A	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	35	65	359.45	7%		18%	40%	500	553	99B	מגורים א'	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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל התכליות, השימושים וההוראות יהיו לפי התכנית המאושרת מספר 7/במ/193.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית מס' 7/במ/193 ו- 220/02/7.
6.2	תשתיות
	<p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .</p> <p>1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שגב שלום בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.
6.5	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ' ובשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.0 מ' ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>
6.6	פיקוד העורף
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	אין שלביות לביצוע תוכנית זו

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים.

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: רשות מקרקעי ישראל</p> <p>שם ומספר תאגיד: 500101761</p>	<p>סוג: רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>תאריך:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>

414600
 792
 85357
 33376
 ת"ד 33376
 תל אביב