

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0400796

שגב שלום שכונה 8 מגרש 121

מחוז

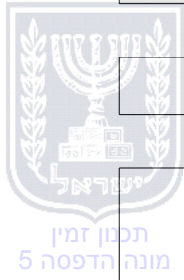
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות ולהתאים את תא שטח מס' 121 בשכונה 8 למפורט להל"ן :-
1- שינוי קווי בניין צידדיים , קדמי ואחורי כמסומן בתשריט , לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה .
2-הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שגב שלום שכונה 8 מגרש 121

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0400796

שטח התכנית 1.2 1.541 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

קואורדינאטה X 184403

קואורדינאטה Y 566864

1.5.2 תיאור מקום שכונה 8 בית מס' 12 שגב-שלום**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

שכונה שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39772 | מוסדר | חלק | | 34 |
| 39845 | מוסדר | חלק | 126 | 10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/ש/תא שטח |
|-------------|--------------------|
| 194/במ/7 | 121 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 220. הוראות תכנית 7 / 02 / 220 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 220 / 02 / 7 |
| 06/02/1997 | 1881 | 4487 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 194 ממשיכות לחול. | שינוי | 194 / במ / 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 | | | מחמוד זייד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמוד זייד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 27/02/2016 | מחמוד זייד | 27/02/2016 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 | חמד דין אלל אבו הוידי | | | שגב שלום | שכ 8 | 121 | 08-6600578 | 08-6600578 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | חמד דין אלל אבו הוידי | | | שגב שלום | שכ 8 | 121 | 08-6600578 | 08-6600578 | |

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 | דרך מצדה (1) | 6 | 08-6268735 | 08-6268729 | |

(1) כתובת: דרך מצדה 6
באר שבע.**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | עורך ראשי | מחמוד זייד | 82452 | משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות | ערד | נגה | 10 | 08-9974178 | 08-9974178 | zaid- m@012.net.il |
| | מודד | נזאר חטיב | 1021 | | יפיע | (1) | | 04-6010480 | 04-6010480 | |

(1) כתובת: יפיע מיקוד 16955 ת.ד. 715.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

יצירת מסגרת תכנונית לשינויי קווי בניין צידיים, אחורי וקדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קו בניין צידי מ 3 מ' ל 2.95 מ' בחלק כמסומן בתשריט , לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2- שינוי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 3 מ' בחלק כמסומן בתשריט , לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה .

3- שינוי קו בניין קדמי מ 5 מ' ל 3.25 מ' בחלק כמסומן בתשריט , לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה .

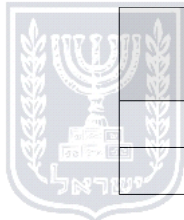
2- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(8) לחוק התכנון והבניה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.541

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

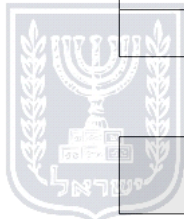
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 4 | | +2 | 2 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 481.5 | | | 481.5 | מ"ר | 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 | 202,201 |
| מגורים א' | 121 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר | | |
|---------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א | 963 | 62.49 |
| דרך מאושרת | 246 | 15.96 |
| דרך מוצעת | 332 | 21.54 |
| סה"כ | 1,541 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 578.37 | 37.52 |
| מגורים א' | 963.06 | 62.48 |
| סה"כ | 1,541.42 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | אזור אשר תותר בו בניית מבנים צמודי קרקע עד 2 קומות, יותרו שני מבנים בכל מגרש כשמבנה ראשון יבנה בחלק הקדמי או אחורי של המגרש. המרווח בין המבנים יהיה 6 מ' או 0.0 מ' (קיר משוטף) ומיקומו יסומן עקרונית על גבי תכנית הבינוי והפיתוח. סה"כ יח"ד במגרש יהיו 4 יח"ד. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: - תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | תוואי הכביש ורוחבו כמסומן בתשריט ותאסר עליו כל בנייה שהיא |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------|---------|-------|------|---|-----|--------|-----------|
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | עיקרי | שרות | גודל מגרש כלאי | | | | | | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) | (1) | 4 | 4 | 30 | 60 | 60% | 10% | 50% | 963 | 2 | 121 | מגורים | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית מס' 7/במ/194.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | -היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית זו ועל פי הוראות תכנית מס' 7/במ/194 |
| 6.2 | חניה |
| | א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . ב- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה . |
| 6.3 | ניקוז |
| | "מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה 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'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים". |
| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום |
| | "חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965". |
| 6.5 | חשמל |
| | לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה . 1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' . 2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' . 3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' . 4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' . אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום . |
| 6.6 | ביוב |
| | א-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-שגב שלום (מט"ש שגב שלום), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. |
| 6.7 | תקשורת |
| | - טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת בזק. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

| | |
|--|------------|
| תשתיות | 6.8 |
| <p>1- תשתיות -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p> | |

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5