

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0270264

מגרש 910 שכ' ד' שגב שלום

מחוז דרום

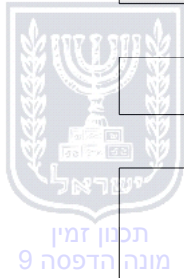
מרחב תכנון מקומי

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

מגיש התוכנית במגרש מס' 910 בשכונה ד' בשגב שלום מבקש :

- 1-שינוי ייעוד קרקע ממסחר למגורים עם מסחר.
- 2- קומת קרקע למסחר ומעל שתי קומות למגורים ל 8 יח"ד בכל קומה יהיו 4 יח"ד.
- 3- גובה הבניה עד 3 קומות.
- 4- במגרש יבנה בנין אחד.
- 5- הסיבה שלשמה הוכנה התכנית מתן שירות מסחרי לשכונה ד' ולסביבתה וגם פתרון למצוקת הדיור בשכונה זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 910 שכי' ד' שגב שלום

652-0270264

מספר התכנית

2.449 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 184597

קואורדינאטה Y 566876

מגרש 910 שכי' ד' שגב שלום.

1.5.2 תיאור מקום

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		910	

שכונה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100779	מוסדר	חלק	96	105

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7/ במ/ 19/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ במ/ 19/ א ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		01/11/2017	יוסף אבו ג'בר	01/11/2017	נספח בינוי מנחה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250		29/10/2017	גלילי אמסילי	29/10/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/11/2014	יוסף אבו ג'בר	03/05/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית שגב שלום	שגב שלום	(1)		08-6236514	050-7970404	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 810 באר שבע.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	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 ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	N_negev@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	גילי אמשילי	520		באר שבע	(2)	59			giliansili@yahoo.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: מבצע נחשון 59 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי ייעוד קרקע ממסחר למגורים ומסחר משולב במגרש 910 שכל' ד' שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר משולב.
- קביעת אחוזי בניה למסחר ולמגורים.
- קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

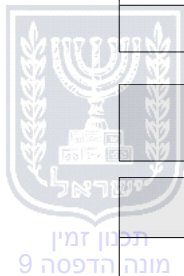
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ומסחר	910

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	910

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	2,204	90
דרך מאושרת	245	10
סה"כ	2,449	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.01	245.08	דרך מאושרת
89.99	2,203.74	מגורים ומסחר
100	2,448.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות חניה א משטח חניה מרוצף הנותן מענה לכל יח"ד הדיור וגם למסחר בתוך תחום המגרש.
ב	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל.
ג	הוראות בינוי א. מגורים : יבנו במגרש שתי קומות מגורים מעל קומת המסח. בכל קומה יהיו 4 יח"ד סה"כ מס' יח"ד יהיו 8 יח"ד, שטחי שירות יכללו: ממ"דים ויהיו חלק מיח"ד. ב. מסחר: יבנה בקומת קרקע ישמש למסחר לצרכים יומיים כמו חנויות להנעלה, הלבשה, סיעוד, שירותי בריאות, דואר, בנק, סופר מרקט ובית קפה. לא תותר הקמת מסחר המווה פגיעה באוכלוסייה או מטרדים סביבתיים. ג. חניה לרכב: פתרון החניה יהיה בתחום המגרש, משטח חניה מרוצף הנותן מענה למסחר וליח"ד. ד. ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 80 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד. ה. שטחי אחסנה למגורים יהיה חלק מיח"ד, 10 מ"ר לכל יח"ד. ו. שטחי שירות למסחר יהיה חלק מהשטח הכללי לכל חנות. ז. מתקני אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ד	הנחיות מיוחדות א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או איזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו בתי אשפה עבור חנויות המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדריגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר קווי תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות

4.2	דרך מאושרת
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	3.6	8	50	61.73	1360	(1) 160	1200	2203.74	910	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4			50	34.86	768	(3) 168	600	2203.74	910	מסחר	מסחר ומסחר

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:

חובה לרישום בית משותף המגדיר את חלקם של כל דייר ודייר ל- 75 מ"ר מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"דים: 80 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.

מחסנים: סה"כ 80 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) ממ"צ: מרחב מוגן לצורכי ציבור יבנה בקומת המסחר בגודל 18 מ"ר.

150 מ"ר שטח שירות למסחר..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר על פי כל דין.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה לחזית מסחרית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

ד- תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית תנועה וחניה מאושר על ידי רשות התמרור המקומית.

ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.

ו. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.

ז. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3**חשמל**

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.

ב. בשטחים 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 תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

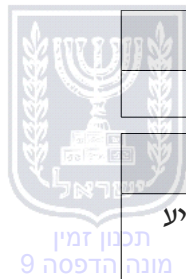
מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל

2.25 מ' -----/2 מ'-----/קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/5 מ'-----/קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/9.5 מ'-----/קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)



חשמל	6.3
*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. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. 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 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.	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	
עתיקות	6.5
א - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.	
תשתיות	6.6
מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים במועצה המקומית שגב שלום ובהנחיתה. ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה לשפכים מט"ש באר שבע טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.	
ניהול מי נגר	6.7
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.	
יותר 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').	
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים	
פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

