

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0780767

שינוי קו בניין והוראות בינוי במגרשים 276 ו-434, ביישוב שלומית.

מחוז

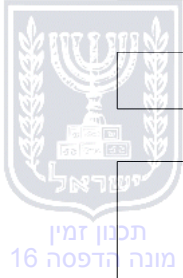
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

היישוב שלומית, הינו יישוב קהילתי הממוקם בחבל שלום במועצה האזורית אשכול. היישוב ממוקם כ-1.5 ק"מ מגבול ישראל-מצרים בקרבת היישובים כרם-שלום ויבול. התכנית מבקשת להסדיר את מגרשים 276 ו-434 ביישוב שלומית. בעקבות חריגות אשר בוצעו בשוגג ע"י הקבלן המבצע במהלך בניית הבתים, התכנית מציעה את הסדרת הבינוי הקיים. בנוסף, מוצע שינוי הוראות למחסן ולמשרד, הוראות להריסת מבנים והגדלת תכנית. כל זאת, במסגרת זכויות הבניה המאושרות בתכנית 482/03/7, אשר חלה בשטח. התכנית עוסקת בשינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי למחסן, הוראות להריסת מבנים, שינוי הוראות למשרד ושינוי היקף תכנית. התכנית בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 4,5,9,19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קו בניין והוראות בינוי במגרשים 276 ו-434, ביישוב שלומית.

מספר התכנית 651-0780767

1.2 שטח התכנית 1.521 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 מערבי

קואורדינאטה X

133652

קואורדינאטה Y

564497

1.5.2 תיאור מקום

יישוב שלומית, מועצה אזורית אשכול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שלומית

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100768	מוסדר	חלק	64	
100770	מוסדר	חלק	60	

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
482 /03 /7	434 ,276

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
482 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 482 /03 /7 ממשיכות לחול.	5542	3835	19/06/2006



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/09/2019	יואב אבריאל	06: 01 10/09/2019	נספח מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	יצחק אלנקווה			שלומית	(1)				lorint@wall a.com
	פרטי	סויד בכור			שלומית	(1)				bechor228@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 8548301.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	31	08-6699000		Yoav.Avriel @icl- group.com
	מודד	יוסי כהן	699	מ.ש.ב. מדידות שירותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קו בניין, שינוי הוראות למחסן ולמשרד והגדלת היקף תכסית במגרשים 434 ו-276 בייעוד מגורים א', ביישוב שלומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. שינוי קו בניין והוספת קו בניין למחסן, עפ"י סעיף 62א' (א) ס"ק (4)
2. שינוי הוראות בינוי למחסן ולמשרד, עפ"י סעיף 62א' (א) ס"ק (5)
3. הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א' (א) ס"ק (9)
4. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים ע"פ סעיף 62א' (א) ס"ק 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		
מגורים א'	434, 276	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	434

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,521.02	100
סה"כ	1,521.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,521.02	100
סה"כ	1,521.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בשטח כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת במבנה עד 2 קומות. מותר להקים משרד בשטח עד 50 מ"ר עם כניסה נפרדת ובנפרד מהמבנה המרכזי עבור בעלי מקצועות חופשיים (כגון רופאים, מהנדסים, עורכי דין וכיו"ב) ובלבד שהמבנה המרכזי ימשיך לשמש בעיקרו למגורים. ב. תותר הקמת מחסן וחניה לשתי מכוניות. ג. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. זכויות בניה, מגבלות הבניה לרבות גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 5. מובהר בזאת כי שטחי הבנייה המרביים מעל למפלס 0.00, כמפורט בסעיף 5, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי השירות, דהיינו חדרי מדרגות, ממ"ד, מרפסות מקורות וכיו"ב, למעט שטח בניה עבור חניה מקורה. ב. חצר משק- לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מרבי של עד 6 מ"ר, בתחום קווי הבניין. גובה קירות החצר לא יעלה על 2.10 מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בניה של הבניין העיקרי. להלן, באם תיבנה חצר משק כאמור לעיל תוגדל תכסית הבניה באותו שיעור של חצר המשק. ב. מחסן- תותר הקמת מחסן בתחום קווי הבניין. המחסן יבנה מחומרי גמר של בניין המגורים, לחלופין ניתן לבנות מחסן במרתף. ג. חניה- בכל מגרש יוכשר מקום חניה לשתי מכוניות. שטח חניה מקורה יהא בהתאם לשטח הבניה כמפורט בטבלה בסעיף 5. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבניין העיקרי, עם שטוח וגובה פנימי מרבי של 2.10 מ'. במגרשים בהם קו הבניין הוא אפס, מיקום החניה יהא בקו הבניין, כלומר לא יעבור את קו הבניין לכוון הרחוב. ד. בריכת שחייה פרטית- 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ה. מרתף - תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הרקע. גובה המרתף מדוד מרצפתו עד תקרתו, לא יעלה על 2.20 מ'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מספל פני הקרקע הסופיים במגרש הבניה. שטח הבניה המירבי של מרתף לא יעלה על שטח תכסית הבניה המירבית במגרש, כמפורט בטבלה בסעיף 5. ו. גדרות- 1. קירות גדר לחזית הרחוב ו/או שטחי ציבור יהיו בציפוי אבן טיבעית מסותתת או אבן דוגמאת כורכרית כולל קופינג. 2. גובה הקירות לא יפחת מ-40 ס"מ ולא יעלה על 1.5 מ', כולל באזורי עמדות אשפה וארונות תשתית. פני מישור עליון של הקירות והגדרות יהיו אופקיים. 3. קירות בגבול האחורי והצידי של המגרשים יהיו כדוגמאת קירות החזית הקדמית, או גדר בנויה בגובה 40 ס"מ ומעליה גדר מתכת או גדר רשת קשיחה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)	8	1	27	27%		(2) 30	(1) 300	668	276	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)	8	1	35	35%		(2) 30	(1) 320	852	434	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. שטח עיקרי + שטחי שרות מעל מפלס 0.0 ב. תתאפשר הקמת מבנה משרד, בנפרד למבנה העיקרי בהיקף של 50 מ"ר.

(2) מיועד עבור חניה מקורה מעל מפלס 0.00.

(3) א. תותר הקמת מרתף. ב. שטח הבניה המירבי של קומת המרתף לא יעלה על תכנית הבניה המירבית במגרש.

(4) כמסומן בתשריט. בחזיתות בנינים בקו בנין אפס לא יותר פתחים לכיוון המגרש השכן.

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

- היתרי בנייה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
1. היתר בניה לבנין בתחום מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:100 הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, גדרות מעקות, שטחים מרוצפים ופתרונות ניקוז. בהתאמה לתכנית הפיתוח של כלל היישוב.
 2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פנוי כאמור התאומים לכמות שהוערכה.
 3. תנאי למתן היתר בניה באזור בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.
 4. תנאי להיתר, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
1. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
 2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 3. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -
- לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש תעשייה וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.
 - ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.
- כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
- ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.
- * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

חשמל	6.3
י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל: 1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה. 2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. - גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. - חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה. 5. קרינה בילתי מייננת - מיקום תחנות שנאים וקוי חשמל יענה לדרישות התקנות שיהיו תקפות לעת הגשת הבקשה להיתר. מרחק בין שנאים למבני ציבור ומגורים יהיה 10 מ' לפחות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
1. תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת קרקעיות בתחומי הדרכים או בשטחים הפתוחים הציבוריים. 2. רשות המקומית רשאית להעביר תשתיות תת-קרקעיות בתחום מגרשי הבניה ולהיכנס לצורך טיפול למגרשים אלה. 3. אסורה בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. 4. ביוב- תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת. 5. ניקוז- ניקוז יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. צינורות ניקוז- כולל הגנה על מבנים בפני שטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז. ב. מגרשים המיועדים לבניה על פי תכנית זו ינוקזו אל דרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח. ג. מי הנגר העילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר ערוגות עצים ושטחי גינון, או למערכת הניקוז. ד. לא יותר ניקוז ממגרש אחד המיועד לבניה למגרש אחר המיועד לבניה. 6. מים - תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל הנדסה, מכבי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר המערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 7. אשפה - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

היטל השבחה	6.5
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

באופן מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16