

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0619940

מבני ציבור, מסחר ומגורים - מעונות סטודנטים שכ' 8 שגב שלום

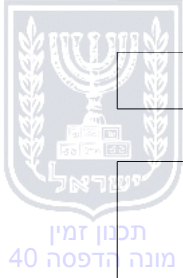
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית למבנים ומוסדות ציבור ולמגרשים מסחריים משולבים עם תעסוקה (משרדים) ומגורים (מעונות סטודנטים) במרכז שגב שלום מגרשים 922-926 בשכונה 8. מתן אופי ארכיטקטוני לאורך החזית של הכביש הראשי על ידי קביעת חזית מסחרית. מטרות התכנית:

1. בחלק שמיועד למוסדות ציבור מענה למחסור בשטחי ציבור, לחינוך, לקהילה, דת, ספורט וכד'.
2. בחלק שמיועד למסחר משולב עם תעסוקה ומגורים מיוחדים: יצירת מרכז מסחרי ותעסוקתי במרכז היישוב, יחד עם שילוב של מגורי סטודנטים שייצרו מרכז פעיל לאורך כל שעות היום. המעונות יאפשרו לסטודנטים ליהנות מהקרבה לאוניברסיטה ולמכללות בבאר-שבע ולהיות חלק מהעוגן החברתי, האקדמי והתרבותי של המוסדות האקדמיים. מעונות סטודנטים במיקום זה, יסייעו לסטודנטים לפעול לקידום ולחיזוק הקשר עם התושבים בשגב שלום בתחומי החינוך והיזמות החברתית תוך הבנת צרכי הקהילה הבדואית על ידי מגורים בתוכה ויצירת אינטראקציה בין קהילת הסטודנטים והתושבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבני ציבור, מסחר ומגורים - מעונות סטודנטים שכל 8 שגב שלום

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

652-0619940

מספר התכנית

22.981 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	184396
קואורדינאטה Y	567520

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 922-926 שכ' 8 במרכז הישוב בקרבת מועצה מקומית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		926	

שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39844	מוסדר	חלק	67-72	

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
2 / 220 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2/220/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	4185	1874	20/01/1994
25 / 220 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25/220/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	8223	10403	06/05/2019
7 / מק / 2023 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/מק/2023/ א בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	5164		06/03/2003
7 / במ / 194	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/במ/194 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	4487	1881	06/02/1997

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: 500	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/06/2021	יוסף אבו ג'בר	18: 16 21/06/2021	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/05/2021	סאגי ג'אבר	10: 01 01/05/2021	תכנית תנועה קומת קרקע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/05/2021	סאגי ג'אבר	09: 59 01/05/2021	תכנית חניה קומת מרתף	לא
תנועה	מנחה		1	01/05/2021	סאגי ג'אבר	09: 55 01/05/2021	דף הסבר לנספח התנועה והחניה	כן
תנועה	מנחה	1: 2500	1	01/05/2021	סאגי ג'אבר	09: 57 01/05/2021	תכנית תנועה כללית	לא
טבלת שטחים	רקע		1	10/01/2021	יוסף אבו ג'בר	08: 59 10/01/2021	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/12/2019	יוסף אבו ג'בר	10: 35 18/12/2019	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		שגב שלום	שגב שלום	(1)		08-6236514		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 804.

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	(1)		08-6264220	08-6264219	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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
	יועץ תחבורה	סאגי ג'אבר	113130	ג. הנדסה, אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(2)	24	09-7991018		office@g-handasa.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(3)				n.khatteb@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' מחמוד דרוויש 24 טייבה.

(3) כתובת: ת.ד. 716 מיקוד 16955 יפיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
דירות קטנות	דירה אשר שטחה או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר.
מגורים	מעונות סטודנטים - דירות מגורים עבור סטודנטים הרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני הזוג ולילדיהם), הדירות תהיינה מנוהלות ומתוחזקות בידי אדם אחד ומיועדות למגורי סטודנטים בלבד. הדירות תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה. אפשר בתקופת החופשות של הסטודנטים, או בכל זמן, שהמבנה אינו בשימוש למגורי סטודנטים להשתמש בו לשימוש מלונאי ותיירותי.

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 בייעודים במגרשים 922-926 על ידי קביעת מסגרת תכנונית חדשה המאפשרת הגדלת זכויות למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר משולב עם משרדים ודיוור (מעונות סטודנטים וכד').

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד קרקע ממסחר ומאזור משולב מסחר ומבני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח מסחר משולב עם משרדים ודיוור לסטודנטים.
- 2- קביעת זכויות בניה לכל ייעוד.
- 3- קביעת השימושים, הוראות בניה ותכליות.
- 4- סה"כ מס' יח"ד המוצעות 72.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	922	זיקת הנאה
מגורים מסחר ותעסוקה	923 - 926	זיקת הנאה
		להריסה
		להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מסחר ובנייני ציבור	11,076	48.20
מסחר	11,454	49.84
שביל להולכי רגל	451	1.96
סה"כ	22,981	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	11,437.17	49.77
מגורים מסחר ותעסוקה	11,543.79	50.23
סה"כ	22,980.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, דת קהילה, בריאות, ספורט וכד'. שימושים לשטחי שירות: מחסנים, מרחבים מוגנים, מדרגות ומעלית. זיקת הנאה להולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - תותר בניית מבנה אחד בכל מגרש, - חנייה תהיה בתוך המגרש עפ"י תקן חניה ארצי. - מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	הוראות פיתוח הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר לכל סוגיו, מסחר קימעונאי, מסעדות, בתי קפה, בתי בידור, בנקים, שירותי דואר ודלפק לכל סוגיהם. לא יותרו שימושים שיש בהם פוטנציאל לזיהום מי תהום, קרקע, אוויר או שיש בהם כדי להוות מפגע סביבתי ו/או יצירת מפגעים לדיירי המבנה. שימושים לתעסוקה: לכל סוגיהם לרבות שירותי דלפק, קליניקות ומרפאות, משרדי הייטק וכד'. מגורים: עבור סטודנטים- דירות עבור סטודנטים הרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני זוג וילדיהם). הדירות תהיינה מנוהלות ומתוחזקות בידי אדם אחד ומיועדות למגורי סטודנטים בלבד. שימושים לשטחי שירות: חניות מקורות, מחסנים, מרחבים מוגנים, מעברים, מעליות ומדרגות. זיאת הנאה להולכי רגל בהתאם לסעיף 6.9. בייעוד תעסוקה לא תתאפשר כל תעשייה קלה ומלאכה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבינוי בארבעת המגרשים יהיה אחיד ובהתאם להוראות מהנדס המועצה. ב. המסחר יתוכנן כחזית מסחרית פעילה מלווה רחוב. ג. שטח יחידות מסחר יהיה בקומת קרקע בלבד. ד. חלונות ראווה יהיו מוארים בשעות החשיכה, שימוש בסורגים ותריסים יתאפשר במידה ולא ימנעו את הנראות לפני הקומה. ה. הכניסות למסחר ולמגורים יופרדו. המסחר לא יהווה מטרד למגורים מעל. הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח. ו. לא תותר בניית גדר לאורך הדרך. בחזית זו המרווח שבין המבנה הקדמי לגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב. ז. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הדרך, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים מסחריים, תוקצה חניה זו בתחום המגרש. חצר הפריקה והטעינה תוסתר מהכניסה ותקורה בגג תוך שימת

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

דגש על חזית חמישית.

ח. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס הרשות המקומית.

ט. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה שמעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים.

י. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

יא. יתוכננו ביתני אשפה, דחסנים וחצרות משק עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

יב. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

יג. גובה מינימאלי לקומת המסחר 2.75 מ'.

יד. -גגות: התקנה מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובים בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.

טו. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל גז מים ביוב ומיזוג אוויר.

טז. שטח לעסק בקומת המסחר לא יפחת מ 300 מ"ר עיקרי.

ב

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח

א- לתכנית זו תוכן תכנית בינוי מנחה בק"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים, חישוב שטחי בניה, סימון תשתיות ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה ופילרים. תכנית הבינוי תכלול המיצוי המכסימלי של הבניה במגרש.

שטחי יחידות מעונות סטודנטים תהיינה קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

מרתפים

ב- תתאפשר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרת הקמת מקומות חנייה. גובה מקסימלי של קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. בקמת מרתף תותר הקמת מחסני שירות (שישמשו למעונות הסטודנטים) וחדרי מכוונות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות												
מבנים ומוסדות ציבור		922	12000	9600	(1) 1200		10800	90	70		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	- 923 926	) 10980 (3	(4) 6584	(5) 1064	(6)	7648	69.65	50	72	(7) 15.7	(8) 2	(9) 1	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	- 923 926	) 10980 (10	) 3292 (11	(12) 532	) 1547 (13	5371	48.92	56		(14) 15.7	(15) 1	(9) 1	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	- 923 926	10980	) 3292 (16	(17) 532		3824	34.82	34.82		(18) 15.7	1	(9) 1	(2)	(2)	(2)	(2)	

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) כולל מעברים, חדרי טכנים, מדריגות ומרחבים מוגנים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גודל שטח 4 המגרשים ביחד.
- (4) עיקרי ל- 4 תאי שטח מגורים.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שירות למגורים ב- 4 תאי השטח: בכל תא שטח מרחב מוגן קומתי ל- 9 יח"ד (לקומה), מחסן, חדר מדריגות ומעלית..
- (6) חניה תת קרקעית אשר תשמש למגורים..
- (7) גובה 2 קומות מגורים 6 מ' ברוטו.
- (8) שימוש מגורים להקמת מעונות סטודנטים לא יעלה על 2 קומות מעל לקומת התעסוקה/ משרדים..

(9) חניה תת קרקעית.

(10) סה"כ גודל - 4 תאי השטח.

(11) סה"כ שטח עיקרי ל- 4 תאי השטח ביחד.

(12) סה"כ שטח שירות ל- 4 תאי השטח.

(13) חניה תת קרקעית אשר תשמש את המסחר, התעסוקה והמגורים..

(14) גובה קומת המסחר 4.10 מ' ברוטו.

(15) קומת מסחר.

(16) סה"כ שטח עיקרי תעסוקה ל- 4 תאי השטח.

(17) סה"כ שטח שירות לתעסוקה ל- 4 תאי השטח.

(18) 3.30 ברוטו גובה קומת התעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

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

א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו

ג. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה

ד. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. במידה ובמסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.

ה. - תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.

ז. תנאי להיתר בניה עבור שטח מסחרי, תעסוקה ומבני ציבור קבלת חוות דעת משרד הבריאות. ז. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

ח. תנאי למתן היתר בניה הינו שדרוג חציות הביוב.

י. כל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

כ. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה

6.2	עתיקות
	והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.4	חשמל
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.
6.5	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.6	תשתיות
	- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש באר שבע או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי תכנית. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	זיקת הנאה
	במגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע



הפקעות לצרכי ציבור	6.9
מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
הנחיות מיוחדות	6.10
בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
10 שנים מיום אישורה		



תאריך: 29/04/21
סימוכין: 24930/02

לכבוד:
אינג' יעקב פרלשטין
לשכת התכנון מחוז דרום

א.נ.

הנדון: שכונה 8 שגב שלום תכנית מס' 652-0619940

מצ"ב להלן נספח תנועה מעודכן :

מס' תוכנית	שם תוכנית	קנ"מ	מהדורה	תאריך עדכון אחרון
1.	GHN-TR-SGV-SHKONA_8-DD-1031-03	1:500	03	29/04/21
2.	GHN-TR-SGV-SHKONA_8-DD-1302-02	1:500	02	22/03/21
3.	GHN-TR-SGV-SHKONA_8-DD-1001-03	1:2500	03	29/04/21

להלן התייחסותנו להערות לפי סדר:

1. המועצה מקדמת תכנית תחבורה ציבורית המיועדת לעבור ברחובות המקיפים את המתחם לכן לא מומלץ לצמצם את המיסעה ל 5.5 מ'

1.1 רחוב אלמוסתכבל :

- רחוב המיסעה צומצם ל 6.00 מ' במקום 7.00 מ' והמדרכה הדרומית הסמוכה לבית הספר הורחבה ל 4.00 מ'

1.2 רחוב חאלד אבן אלוליד :

- רחוב המיסעה הקיימת 6.00 מ' לכן לא ניתן לצמצם את הרחוב

2. יעודכן בתכנון המפורט

3. בטבלת החניה הוצג טווח החניה

בכבוד רב,

אינג' סאוסן טיבי

העתקים:

אדרי' יוסף אבו ג'בר – עורך התכנית

עמוד 1 מתוך 1

Taybe (Hamesholash) 40400, Road 24, P.O.B 58

Tel. 09-7991018, Fax 09-7992275

Mobile: 052-7344111

E-mail: g-handasa@bezeqint.net

טייבה (המשולש) 40400, רח' 24, ת.ד. 58

טל. 09-7991018, פקס. 09-7992275

נייד: 052-7344111

U:\24930\Doc\Letter\03.docx



דוח תאי שטח לתכנית - 652-0619940		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
11437	מבנים ומוסדות ציבור	922
2886	מגורים מסחר ותעסוקה	923
2886	מגורים מסחר ותעסוקה	924
2886	מגורים מסחר ותעסוקה	925
2886	מגורים מסחר ותעסוקה	926
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 22981		סה"כ תאי שטח - 5

