

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0979658

מגרשים 203 ו-204, שכונה ה, בשגב שלום

דרום

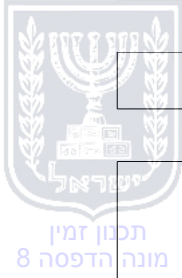
מחוז

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 יוצרת פתרונות להסדרת חריגות המבנים הקיימים בשטח המגרשים ע"י שינוי קביעת קווי בנין ואיחוד וחלוקה וקביעת הוראות בינוי בענין גובה מבנים והריסת מבנים במגרשים : 203 ו- 204 בשכונה ה בשגב שלום .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 203 ו-204, שכונה ה, בשגב שלום

ומספר התכנית

652-0979658

מספר התכנית

2.002 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 מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | נגב מזרחי |
| קואורדינאטה X | 183994 |
| קואורדינאטה Y | 566657 |

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 203 ו-204, בשכונה 5 (ה'), רחוב אלירמוך, 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 | שכ 5 | 203 | |

שכונה שכונה ה רחוב אלירמוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39846 | מוסדר | חלק | 67-68 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 7/ במ/ 20 | 203 - 204 |

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 | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 652-0640227 | החלפה | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0640227 ובאה במקומה . | 8543 | 1583 | | 25/11/2019 |
| 220 /02 /7 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 220 /02 /7. הוראות תכנית 220 /02 /7 תחולנה על תכנית זו. | 3708 | 236 | | 22/10/1989 |
| 20 /7 במ/ | החלפה | תכנית זו היא שינוי לתכנית 20 /7 במ/. | 3958 | 1325 | | 31/12/1991 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | זוהדי אבו ג'אמע | | תשריט מצב מוצע | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 1 | 11/05/2022 | זוהדי אבו ג'אמע | 19: 06 21/11/2022 | טבלת הקצאה | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 12/05/2021 | זוהדי אבו ג'אמע | 19: 36 21/11/2022 | רקע 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



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 | אמירה חסיין אבו רגילה (1) | | | שגב שלום | | 203 | | | |
| | פרטי | סלים דייף אבו רגילה (1) | | | שגב שלום | | 203 | | | |
| | פרטי | שחאדה דיף אבו רגילה (1) | | | שגב שלום | | 204 | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה ה' בית 203 שגב שלום.

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 | שגב שלום | (1) | | 08-6268706 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

(1) כתובת: תד: 233 מיקוד 8410102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------------|------|-------------|-----|------------|-----|------------------------|
| מהנדס מבנים | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אל ואחה (1) | 76 | 08-9917911 | | zohde@zaha v.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | זוהדי אבו ג'אמע | 792 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | (2) | | 08-9917911 | | zohde@zaha v.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. : 70 רהט.

(2) כתובת: תד 70 רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| מונח | הגדרת מונח |
|------|--------------------------------|
| שיג | חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי |

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינוי וקביעת קווי בנין ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרשים: 203 ו-204 בשכונה ה בשגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי וקביעת קווי בנין.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות להריסה.
- שינוי הוראות בינוי.
- קביעת גובה מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

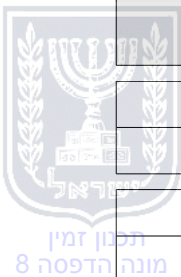
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 204, 203 | |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד | תאי שטח כפופים |
| | מגורים א' | 203 |

3.2 טבלת שטחים

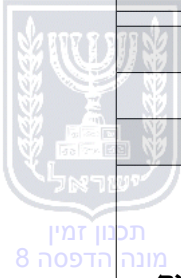
| מצב מאושר | | |
|-----------|---------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 2,001.6 | 100 |
| סה"כ | 2,001.6 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 2,001.6 | 100 |
| סה"כ | 2,001.6 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | א-מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים). |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת ההיתר בניה .</p> <p>א- מגורים : עד שני מבני מגורים במגרש במרחק של 0 או 3 , לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן , קומת מסד , ממ"ד/ ממ"ק , מרתף .</p> <p>ב- קומת מסד : ממוקמת מתחת לכניסה הקובעת למבנה העיקרי, כמשמעו בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג.מחסן :</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת קרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה .</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בנין 0)</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר .</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש .</p> <p>ד. שיג : "שיג" כהגדרות ימוקם בחזית המגרש בקו אפס 0, הכניסה ל"שיג" תהיה מתוך המגרש וגובהו המירבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין קדמי או צדדי אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו ימוקם ה"שיג" בלבד. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה- ממ"ד /ממ"ק - לכל יח"ד במגרש ימוקם מרחב מוגן ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ו- קירות גדר : גובה הקיר המרבי הקיים מעל מפלס הפיתוח הסופי בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'.</p> <p>ז- מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל שניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר .</p> <p>ח- מרתפים : תותר בניית מרתף כמוגדר בחוק התכנון והבנייה למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד / ממ"ק, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבנין של המגרש. ה.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|----|----|-----------------------|---------|--------|-----------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | מגדל | | | | | | | | | | | | |
| | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | | | | | גודל מגרש (מ"ר) | | | | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 3 | 12 | 5 | 50 | 100 | 5 | | 10 | 85 | 1076 | 203 | מגורים | א' מגורים |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 3 | 12 | 4 | 50 | 100 | 5 | | 10 | 85 | 925.68 | 204 | מגורים | א' מגורים |

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

הערה ברמת הטבלה:

א- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש.

ב- שטח מירבי לשיג יעמוד על 60 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.

ג- יותרו מחסנים בשטח מירבי של 8 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 8 מ"ר ליח"ד.

ד- תותר הקמת חנייה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חנייה הנדרשת על פי תקן החנייה של המגרש נושא ההיתר, שטחי החנייה יבואו במניין שטחי השירות.

ה- יותר ניווד שטחי שירות לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן ומתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המרחבית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100.
- 3-תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור בכמויות התואמים לכמות שהוערכה.
- 4- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק מותנה בקבלת רישיון לכך מפקיד היערות.
- 6- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוך גבול התוכנית.
- 7- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 8- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות.

6.2

תשתיות

- תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך שטח מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית כל זאת רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .
- 1- אספקת מים : יחובר למערכת מים של הרשות המקומית ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או הרשויות המוסמכות .
 - 2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש באר שבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או הרשויות המוסמכות.
 - 3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ו/או באישור חב' התקשורת.

6.3

חניה

כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס הועדה ובתנאי שתירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.

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".

| | |
|---|-------------|
| 6.4 | חשמל |
| <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> | |

| | |
|--|---------------|
| 6.5 | עתיקות |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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 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.</p> | |

| | |
|--|---------------------|
| 6.6 | ניהול מי נגר |
| <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> | |

| | |
|---|---------------------|
| 6.7 | איחוד וחלוקה |
| <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה"</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| 6.8 | פיקוד העורף |
| <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |

7. ביצוע התכנית

| | | | |
|-----------------------|-----------------|---------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | | | |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה | |
| 0 | ל"ר | ל"ר | |

| | |
|------------------------------|--|
| 7.2 מימוש התכנית | |
| מימוש התכנית יהיה עד 15 שנה. | |

