

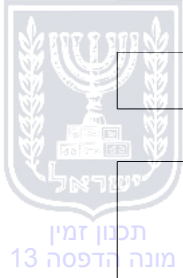
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0704684

מגרש 41 שכ ג שגב שלום

מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
דרום  
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 מציעה הסדרת מצב קיים ושינויים כדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 41 שכונה ג שגב שלום.

1- שינוי קווי בניין אחורי מ 5.0 ל 0.0 קדמי מ 7.0 ל 2.6 לפי סעיף 62א [א] [4].

2- תוספת שימוש בריכה מקורה לפי סעיף 62א [א] [5].

3- שינוי חלוקת שטחי בנייה לפי סעיף 62 א (א)(16)(א)(2)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 41 שכ ג שגב שלום

שם התכנית

652-0704684

מספר התכנית

1.052 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	185225
קואורדינאטה Y	567140

### 1.5.2 תיאור מקום

שגב שלום - שכ ג

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41		שגב שלום

שכונה ג

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100782	מוסדר	חלק	45	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
41	2 / 330 / 03 / 7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2019		1583	8543	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0640227 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0640227
06/05/2019		10403	8223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /220 25. הוראות תכנית 7 /02 25 /220 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	25 /220 /02 /7
30/07/1989		3789	3684	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /330 2 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /330 /03 /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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 39 10/12/2019	פוקרא ראיד	10/01/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	נורה אבו מדיעם (1)			שגב שלום		41	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שגב שלום שכ'ג, מגרש 41.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		ערערה בנגב	ערערה-בנגב	55	08-9956397		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
שיג	מבנה מסורתי

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- שינוי קווי בניין והגדלת שטח עיקרי המותר לבנייה עבור בריכה מקורה, במגרש מגורים מס' 41 שכונה ג' שגב שלום

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א [א] [4].

- שימוש בריכה מקורה לפי סעיף 62 א [א] [5].

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי סעיף 62 א (א)(16)(א)(2)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,052	100
סה"כ	1,052	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,051.85	100
סה"כ	1,051.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה עזר [סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים] ובריכת שחיה. במגרש יותרו שימושים נלווים למגורים, כגון: מחסנים ושטחי שירות, שיג, חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>- הוראות בניוי:</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתרי בנייה..</p> <p>- מתקני איסוף אשפה:</p> <p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.</p> <p>- מפלס הכניסה יחושב מגובה 309.58 מ.</p> <p>מחסנים -</p> <p>תותר בניית מחסנים ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד.</p> <p>ניקוז הגגות יהיה בשטח מגרש המגורים נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>- קווי בנייה יהיו עפ"י תשריט מצורף</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 [ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בניוי בקו בניין 0] -שיג"</p> <p>ייבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>כהגדרתו ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, הכניסה ל"שיג" תהיה מתוך המגרש.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צדדי אלא לצורך איורור 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 סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>חניה</p> <p>כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. כמו כן יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>- בריכה</p> <p>הבריכה תהיה לשימוש פרטי בלבד, בגודל של 80.0 מ"ר [עפ"י מצב קיים], לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>- יש לגדר את כל השטח מסביב לבריכה.</p> <p>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>- מי הבריכה יסולק למערכת ביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעים אחרים שימנעו זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>- קירווי בריכה יהיה מחומר קל ויחושב משטח עיקרי.</p>

מגורים א'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה										
קדמי	2	2	2	2	1	3	4.7	5	50	107	1052 מ"ר	5	10 (1)	92	1052	41	מגורים א'
אחורי	2	2	2	2	1	3	4.7	5	50	107	1052 מ"ר	5	10 (1)	92	1052	41	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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטח מירבי לשיג יעמוד על 60 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.
- שטח מירבי לקירוי בריכה יעמוד על 180 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.
- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יחד במגרש
- א. 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.
- ב. תותר הקמת חניה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

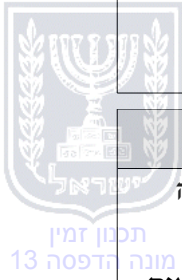
- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ 10%- משטח המגרש..
- (2) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיציא כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בנייה 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 בקני"מ 1:100.</p> <p>ד. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".</p> <p>ה. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p> <p>ו. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר אישור יועץ בטיחות לתפעול הבריכה</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>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".</p> <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><b>6.4</b></p>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20מ'.                  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.</p>



<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>א.ש 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 תחימת 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.עשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש באר שבע"



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>-מים-                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  -ביוב-                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למט"ש-באר שבע, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  - טלפון ומערכת כבלים-                  המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.                  -פסולת-                  על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>

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



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13