

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1098144

מגרש מס' 167 שכונה ה', שגב שלום

דרום

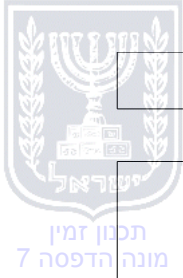
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

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 התכנית מעוניין בהסדרת בניה קיימת במגרש מס' 167 שכונה ה' שגב שלום, ע"י שינוי קווי בניין.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי צפוני :
מ- 3 מ' ל- 1.6 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי דרומי :
מ- 3 מ' ל- 1.4 מ'.

-שינוי נקודתי בקו אחורי מערבי :
מ- 4 מ' ל- 2.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 167 שכונה ה', שגב שלום

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1098144

1.2 שטח התכנית 1.012 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	184161
קואורדינאטה Y	566757

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	בדר	167	

שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39846	מוסדר	חלק	48	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0640227 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0640227
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0770362 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0770362
06/05/2019		10403	8223	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	25 / 220 / 02 / 7
31/12/1991		1325	3958	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 20 / 7 / במ' בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	20 / 7 / במ'



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרגום דברי הסבר לערבית	12: 46 16/05/2023	אחמד אבו עאבד	16/05/2023	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	תשריט מצב מאושר	12: 36 16/05/2023	אחמד אבו עאבד	11/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סמי אברהים מסעד (1)			שגב שלום	בדר	167	054-5276629		sami.88@g mail.com
	פרטי	נעימה רמדאן מסעד (1)			שגב שלום	בדר	167	054-5276629		sami.88@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה ה'.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אתמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ויסאם מועלם	1065	אבו גאנם	באר שבע	שד רגר יצחק		054-5276629		aboganm@g mail.com

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	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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

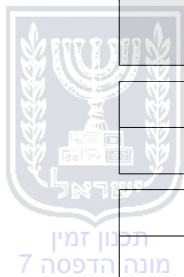
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	167
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
167	167

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,012.42	100
סה"כ	1,012.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,012.42	100
סה"כ	1,012.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שטחי שירות נלווים למגורים, כגון מחסן, ממ"ד, מרתף, חניה מקורה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית. 3. שיג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>- תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש, המרחק המינימלי בין הבתים יהיה מ 0.0 מ' עד 3.0 מ'. - מחסנים: תותר בניית מחסנים ליח"ד, שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהי לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש, ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש מבקש ההיתר. - שיג: כהגדרתו ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המירבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צדדי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו ימוקם השיג בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. - מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף יחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של המגרש.</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <p>כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאות היתר הבניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. כמו כן, יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5. 2. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	1	4	12	4	5	50	100	5		10	85	1012	167	מגורים א'	מגורים א'	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	167	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

- יותר ניוד שטחי שירות לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 60 מ"ר שיג.
- (2) א. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-10% משטח המגרש ב. 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 8 מ"ר מחסן לכל יח"ד, + 20 מ"ר חניה מובנה/מקורה.
- (3) 13.5 מ' לגג משופע..
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>1- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניית, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100. וכל הנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית, הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4- כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>5- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413.</p> <p>7- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש . הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
6.3	חשמל
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.
6.4	ניקוז
	<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>
6.5	תשתיות
	ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש באר שבע.
6.6	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות, מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות



6.6	עתיקות
כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.	

6.7	סטיה ניכרת
השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף 6 וכהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי אחרי אישורה





אדריכלות-תכנון אורבני-בניה ירוקה-תעשייה וניהול פרויקטים

16.05.2023

לכבוד

ועדת תכנון ובנייה נגב מזרחי



הנדון: תכנית מס' 652-1098144

מצורף בזה תרגום לערבית לדברי הסבר בתכנית מס' 652-1098144

مقدم الخريطة الهيكلية يقترح بتنظيم الوضع القائم في قطعة ارض رقم 167 حارة هـ , شقيب السلام عن طريق تغيير خطوط البناء.

-تغيير موضعي في خط البناء الجانبي الشمالي:
من 3 م' - 1.6 م'.

-تغيير موضعي في خط البناء الجانبي الجنوبي:
من 3 م' - 1.4 م'.

-تغيير موضعي في خط البناء الخلفي الغربي:
من 4 م' - 2.2 م'.



בכבוד רב,

אבו עאבד

טל 08-8586677

נייד 0505203590

dardwg@gmail.com

אדר' אחמד אבו אחמד
מס' רשמי 188-188

