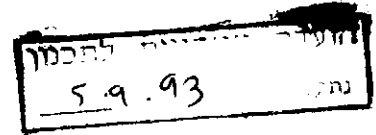


מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מתאר מס' 2/220/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 220/02/7



שגב שלום המרכז

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	שגב-שלום
גוש	:	39772, חלקה 6
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל באר-שבע
יוזם ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון מחוז הנגב
המתכנן	:	דניאל שן - אדריכל
שטח התכנית	:	398,000 ד'
תאריך	:	23.1.92

1. שם התכנית - תכנית זז, על מסמכיה האמורים להלן תיקרא: תכנית מתאר מס' 2/220/02/7.

2. מסמכי התכנית א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000
המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט)
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:000 - לא מחייב.

3. יחס לתכניות אחרות - הוראות והנחיות תכנית מתאר מס' 220/02/7 בשגיב, ישארו בתוקפן, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זז.

4. מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים וזאור מרכזי בישוב שגב-שלום וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. תכליות/ שימושים והגבלות

5.1 אזור מגורים א'

מגרשים מס' 1-140.

תכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי סככה לבעלי חיים).

א. מבנה מירבי - א. מבנה מגורים עם גג שטוח: 7.50 מ' מ' .
ב. מבנה מגורים עם גג משופע: 9.00 מ' מ' .
ג. מבנה עזר נטו 2.2 : 2.65 מ' ברוטו.

הערות: א. המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.

ב. לא תותר בניה ביותר מ-2 קומות.

קוי בנין מזעריים א. לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.

ב. לצדדים: 3.00 מ'.

ג. אחורי: 6.00 מ'.

ד. בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ'.

ה. למבני עזר: 0.0 מ' (אפס) או 3.00 מ'.

מקוי המגרש הצדדיים והאחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.

הערה:-- למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בניה מירבי -

א. שטח בניה עיקרי - עד סך 40% משטח המגרש בתאני שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בניה מישני (שרות) :

- עד סך 5% משטח המגרש עבור מבנה עזר.

- עד סך 7% משטח המגרש עבור מרתף. הגובה המקסימלי של המרתף 2.20 מ

- עד 40 מ"ר עבור חניה מקורה.

- סה"כ שטח שרות = 12% + 40 מ"ר.

ג. סה"כ שטח לבניה

7% + 5% + 40% + 40 מ"ר = 53% + 40 מ"ר.

- מספר מבנים מירבני - א. תותר בניית 2 מבני מגורים במגרשים בשטח של 900 מ"ר ויותר.
 ב. קוי בנין בין מבנים כמפורטים בפסקה ד' לעיל יהיו: 0.00 מ' (אפס) או 6.00 מ'.

5.2

אזור מגורים ב'

- א. מגרש מס': 141, 142.
- ב. קווי בנין:
 - קידמי : 5.
 - צדדי : 5 לרכון הדרך מס' 3.
 3 בגבול עם מגרשים 905, 906.
 - אחורי : 6 בגבול עם מגרש מס' 906.

א. אחוזי בניה המקסימליים

- שטח בניה עיקרית - 25% לקומה ו-50% לכל הקומות.
 - שטח בניה מישני (שרות) - 5% עבור מבנה עזר, מרתף 7%
 - סה"כ שטח לבניה: $50\% + 5\% + 7\% = 62\%$.

ד. קומת עמודים

תכליות מותרות: חדרי מדרגות, מקלטים, מתקנים טכניים, שעוני מים, גז, חשמל, דואר, טלפון, קירות תומכים השייכים לפיתוח שלא יכללו ב-5% בניה ויחידת מגורים במידה שסה"כ % בניה לא יעלו מעל 50%. גובה ק.ע" לא יעלה על 2.2 מ'.

ה. מס' מקסימלי של הקומות

2 ק' + ע'.

ו. החניה

תהיה בשטח המגרש.
 הכניסות - עבור מגרש מס' 141 מכביש מס' 1.
 עבור מגרש מס' 142 מכביש מס' 3.

ז. כמות המקומות חניה

עבור כל יחידת דיור ששטחו עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד.
 עבור כל יחידת דיור מעל 120 מ"ר - מס' החניות ייחשב לפי כל 120 מ"ר.

ח. גובה מותר

9 מ' עם גג שטוח, המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש הגבוה ביותר מול המבנה עצמו.

ט. חלוקת המגרשים

אפשר לחלק את המגרשים לחלקות ששטחם לא פחות מ-3.00 ד'.

אזור המרכז כולל שטח לבנייני ציבור מגרש מס' 900, 901, 902, 909, 910, 906, 908, מסחר אזור משולב מסחר + שטח לבנייני ציבור, שצ"פ אינטנסיבי, שביל להולכי רגל ושטח לחניה ציבורית.

א. שטח לבנייני ציבור

- תכליות מיותרות: 900 - בית ספר.
- 901 - רזרבי.
- 902 - גן-ילדים.
- 910 - מרפאה, טיפת-חלב.
- 909 - בית ההסתדרות.
- 906 - מתנ"ס.
- 908 - רזרבי

מגבלות הבניה לפי "טבלת אזורים ושימושים".

ב. אזור משולב מסחר + שטח לבנייני ציבור - מגרש מס' 905

תכליות מותרות

1. תותר בניית מבני מסחר ובנייני ציבור המשתלבים במערכת חצרות ומעברים המוגדרים בנספח הבינוי המצ"ב. נספח הבינוי בק"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי מתכנית זו.
2. המתכנן חייב לקחת בחשבון את שמירת המעבר החופשי בקומת העמודים בהמשך המעבר שתחת הפרגולות שבמגרשים 904 ו-907.
3. מגבלות בניה - לפי "טבלת אזורים ושימושים".

ג. אזור ספורט מגרש 904

תכליות מותרות:

- מיועד ל: - איצטדיון עירוני.
- מתקני ספורט מרכזיים.
- שטח גינון.
- שטח חניה וכבישי אישה.

מגבלות הבניה לפי "טבלת אזורים ושימושים".

ד. מ ס ח ר

- תותר בניית חנויות בלבד.
- החניה תהיה שטח המגרש.
- מגבלות בניה לפי "טבלת אזורים ושימושים".

ה. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

מיועד לכיכר עירונית, לרחבות ומעברים בין מכלולים. שטח זה יכלול משטחים מרוצפים, מעבר תת-קרקעי של תשתיות (שטחים מגוננים, פרגולות) גדרות, קירות תומכים, מהלכי מדרגות מתקני ישיבה ומזרקות.

1. הנחיות כלליות

פראגולות

מערכת הצללה הנסמכת על עמודים או הבולטת מדופן בנין או התלויה בין שני בניינים, מסביב לשטח הציבורי הפתוח האינטנסיבי (במגרשים 904, 907) ובתוכה בהתאם לנספח הבינוי.

רוחב הפרגולה לא פחות מ-4 מ'.

2. שביל להולכי-רגל

מיועד לגינזון נטיעות למעבר הולכי-רגל, רוכבי אופניים והעברת תשתיות הנדסיות עירוניות בלבד.

ח. שטח לחניה ציבורית

מיועד לחניות כלי רכב ממנועים, נטיעות, גינזון, ריצוף והקמת גדרות תומכים.

5.4 שטח ציבורי פתוח - אקסטנסיבי

מיועד לגינזון, נטיעות, מגרשי משחק לילדים בניית קירות תומכים, מדרגות ושבילים עבודות עפר לאגירת מי נגר, תיאטרון פתוח והעמדת אוהלים לאר עפ"י היתר מיוחד.

אזור בנייני ציבור - מגרש 918 (רזרבי)

מיועד לבניית בנין ציבורי.
מגבלות בניה לפי "טבלת אזורים ושימושים".

5.5 אזור מלאכה

מיועד ל:

- מיקום תחנת מעבר לפסולת ביתית.
- הקמת מחסנים.
- אחסנת ציוד מכני כבד.
- מוסכים ותחנות דלק.

על כל מלאכה אחרת או תעשייה יש צורך באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מגבלות בניה - לפי "טבלת אזורים ושימושים".

החניה - תהיה בתחום המגרש.

5.6 מעבר לניקוז

מיועד לתעלת ניקוז עילית או להנחת צינור ניקוז תת-קרקעי אין לבנות על שטח זה מבנה או חלק מבנה או כל בניה שאינה מתחייבת מביצוע עבודות הניקוז.

5.7 דרך משולבת

מיועד למעבר להולכי רגל יכין לגישת רכב פרטי, ושרות יכלול ריצוף נטיעות וגינזון, ריהוט רחוב.

5.8 דרך מוצעת

תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

תכליות מותרות	קו בנין מינימלי			שטח שטח לבניה	שטח שטח שרות	שטח לבניה עיקרית לכל הקומות	מספר מקסימלי של הקומות	שטח לבניה עיקרית לקומה	שטח המגורש דונם (מינימלי)	מספר המגורש	ציון בתשריט	אזור
	קידמו	צדדי	אחורי									
בי"ס	8	5	10	55%	5%	50%	3	20%	27,000	900	צבע חום מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבור
רזרבי	8	5	10	60%	10%	50%	3	20%	8,800	901		
גן-ילדים	10	5	3 (שביל)	35%	5%	30%	1	30%	1,380	902		
מרפאה, טיפת-חלב		בתשריט	כמסומן	65%	5%	60%	2	30%	3,500	903		
בית הרוחניות	10	5	לכיוון כיכר 0	85%	10%	75%	3	25%	4,000	904		
מתנ"ס	10	10	5	60%	10%	50%	3	20%	13,200	906		
רזרבי	3	10	5	70%	10%	60%	3	20%	2,200	908		
רזרבי	3	5	5	35%	5%	30%	1	30%	0,950	918		
איצטדיון עירוני מתקני ספורט	10	10	10	20%	5%	15%	2	10%	32,000	909	ירוק מותחם בחום	אזור ספורט
בקי קרקע חנויות ומשרדים, יתר הקומות מועצה, רשויות ומשרדי	10	5	ש.צ.פ. 0	120%	10%	110%	3 ק' + ע'	ל-ק.קרקע 20% לכל קומה 30%	5,300	905	פסים חומים ואפורים	אזור משולב
סופרמרקט, מסדה מיקום לפי תכנית הבינוי	דרך מס' 101 מס' 5	5	ש.צ.פ. 0	60%	10%	50%	2	25%	5,500	907	צבע אפור מותחם בשחור	מסחר
											צבע ירוק	ש.צ.פ. אינטנסיבי + שבילים להולכי רגל
									80,775		צבע ירוק + פסים	ש.צ.פ. אקסטנסיבי שביל להולכי רגל
מחסנים מוסכים תחנות דלק, מבני עזר	3	3 או 0	10	85%	5%	80%	2	60%	0,800	911-917	צבע סגול	אזור מלאכה
מגורים מבנה עזר	6	3	5	+ 53% מ"ר 40	12%	+ 40% מ"ר 40	2	+ 30% 5%	0,820	1-140	צבע כתום	אזור מגורים א'
מגורים	6	3	5	62%	12%	50%	2	25%	10,500	141 142	צבע תכלת	אזור מגורים ב'

7.1 תכנון אקלימי

- 7.1.1 המבקשים לבנות יצרפו לבקשה להיתר חתכים אופייניים של קירות החוץ וגגות הבניין ויפרטו את שיטת בידוד הקירות והגגות. בכל מקרה יתאימו הפרטים לדוגמאות הפרטים המוצגים בנספח לתכנון ולתקן הבדיוד ת.ד. 1024 ע"י דרישות אזור באר-שבע.
- 7.1.2 המבקשים לבנות יצטרכו להניח את דעת הוועדה כי התכנון המוצע על ידם אינו פוגע ב-"זכויות השמש" של בנין או מגרש שכנים וכי התכנון מאפשר חשיפה לשמש בחורף במשך 3 שעות בצהריים לפחות.
- 7.1.3 בתכנון הבניינים, יותקנו בחזיתות הדרום פתחים גדולים שיאפשרו חשיפה נדיבה לשמש החורף, יחד עם זאת, יותקנו כ-1/3 מגובה הפתח המוצל, בחזיתות מערב ומזרח יש להמעיט במספר הפתחים ולהתקין פתחים צרים וגבוהים ולהתקין להם הצללות ניצבות.

7.2 תנאים למתן היתר בניה

- 7.2.1 היתרי בניה לאזור מרכזי יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- 7.2.2 תנאים לחומרי גמר: לבני פיליקט ואריחים קרמיים בגודל שאיננו עולה על 20 + 10 ס"מ. מסד הבניינים זכך כרכור הגג ייבנו מלבנים שרופות, חלקי בנין מתאימים ייבנו מבטון חשוף.
- 7.2.3 כגימור גגות שטוחים בשטח התכנית יהיה בריצוף או בחצץ ולא יותרו גגות שטוחים שאינם גמורים באחת השיטות הנ"ל.
- 7.2.4 כבכל בניין יוצע פתרון להתקנת דודי שמש וקולטים וינתן פתרון לשילוב הקולטים בחזות הארכיטקטונית של הבנין.
- 7.2.5 היתרי בניה למוסכים ותחנות דלק ינתנו לאחר בדיקה בעמידתם בתנאי תמ"א לתחנות דלק.
- 7.2.6 היתרי בניה למלאכות ותעשיות קלות, כמופיע בסעיף 10.6, ינתנו לאחר קבלת פירוט הליכי הייצור, הפעלת המתקנים, פינוי הפסולת וחיבור למערכת הביוב, במידה והשפכים לא יתאימו לאיכות השפכים הנדרשת, יעשה טיפול קדם למתקן עצמו.

7.3 מיקלוט

- 7.3.1 לא ינתן היתר להקמת בניין לשימוש בני אדם בתחומי התכנית אלא אם נכללה בהתקנת מקלט בתכנית שצורפה לבקשת היתר הבנייה בהתאם להתקנות הג"א, אלא אם ניתן פטור מהג"א.
- 7.3.2 לא ינתן היתר לשימוש בבניין בתחומי התכנית בטרם אישר נציג הג"א מוסמך שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.
- 7.3.3 תכנית מפורטת זו תלווה ע"י תכנית מיקלוט כוללת למרכז. תכנית זו תערך ע"י המועצה ע"י דרישות הג"א ותאושר ע"י קצין המיקלוט המחוזי.

8.1 תשתיות למרכז

- 8.1.1 כללי - כל התשתיות בשטח התכנית כגון: ביוב, אספקת מים, אספקת חשמל ותקשורת יבוצעו תת-קרקעית, לא תותר העברת קווי תשתית עליים כגון כבלי חשמל, טלפון ותקשורת למיניהם.
- 8.1.2 הוועדה רשאית לחייב את המבקשים לבנות להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, פרט לעבודות הניקוז, הביוב והתיעול.
- 8.1.3 תכנית מפורטת זו תלווה בתכנית ניקוז אשר תפרט צורת ניקוז המרכז ותגדיר מעברים נדרשים לניקוז מי גשמים דרך המגרשים בתכנית, את כיווני ניקוז הכבישים, הרחבות ומגרשי החנייה ומיקום שבילים, תעלות וצינורות ניקוז בתכנית. המבקשים לבנות יחויבו בהצגת תכנית ניקוז למגרשים כחלק מתכנית פיתוח השטח של המגרש.
- 8.1.4 תכנית מפורטת זו תלווה בתכנית ביוב ראשונית אשר תגדיר מיקום מערכות הביוב המרכזיות בתכנית ובמקום התחברות המגרשים למערכת המרכזית, כ"כ תגדיר התכנית מיקום תאי בקורת למיניהם לרבות התאים שיקלטו את מערכות הביוב במגרשים השונים.
- 8.1.5 התכנית תכלול חיבור אזור המלאכה למערכת הביוב המחוזית.

8.2 פינוי הפסולת

- 8.2.1 פסולת ביתית: יוצבו מיכלי אצירה לפי הנחיות מחלקת התברואה בתיאום המשרד לאיכות הסביבה, הפסולת תפונה לאתר מאושר כחוק.
 - 8.2.2 פסולת בניה: פסולת בניה תפונה לאתר שיאושר כחוק ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- מומלץ להשתמש בפסולת הבניה לעיצוב נופי.

9. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.

10. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, ייפקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

11. משך הביצוע

תוך חמש עשרה שנה.

12. אישורים

המתכנן

יוזם ומגיש התכנית

דנאל ש
מנהל מחלקת תכנון

משה
מנהל מחלקת תכנון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2/290/47

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16/7/92 לשד את התכנית.

סגן מנהל המחוז
 הודעה המחויבת

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 2/290/47

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16/7/92 להפקיד את התכנית.

מנהל המחוז
 הודעה המחויבת

הודעה על אישור תכנית מס. 2/290/47
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 201/92
 מיום 20/7/92

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2/290/47
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 40/92
 מיום 5/7/92