

6-458

331/03/7
331/03/7

הועדה לבנייה ותכנון
שמועונים
2.6.11.1984
נתקבל בתאריך 18.6.84

מרחב תכנון מקומי "שמעון"
תכנית מפורטת מס' 331/03/7

שגב שלום - ב'

פרק א' - תאור רקע.

הועדה לבנייה ותכנון
שמועונים
2.6.11.1984
נתקבל

- (1) מחוז : הדרום.
- (2) נפה : באר שבע.
- (3) מרחב תכנון מקומי : "שמעון ים"
- (4) מקום : שגב שלום.
- (5) גושים :
- (6) חלקות :
- (7) שטח התכנית : 359.660 דונם (בערך)
- (8) יוזם התכנית : משרד הבינוי והשכון.
- (9) בעלי הקרקע : מדינת ישראל.
- (10) עורך התכנית : מאיר בוכמן, אדריכל.
שד' בן ציון 5 ת"א 64285
טלפון - 03-286756

פרק ב' - כללי

9 (שם התכנית :

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' שגב שלום - ב'.

10 (חלות התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. התשריט המצורף לתכנית זו והערור בק.מ 1:1000 (מצב מוצע) מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11 (מטרת התוכנית :

1. (I) חלוקת קרקע למגרשים באזור מגורים א'.

2. (II) מקום חזית מסחרית באזור מגורים א'.

3. (III) קביעת קוי בניה, מס' יחידות דיור, גובה מבנים.

4. (IV) תחום שטח לבנין צבורי.

5. (V) הקצאת שטחים צבוריים פתוחים.

6. (VI) פתיחת דרכים חדשות.

7. (VII) הוראות לפיתוח השטח.

8. (VIII) קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק ג' - הגדרות.

12 (פירוש מונחים :

מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים כחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו או בתקנות שחוקקו מכח - תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

13 (ציונים בתשריט ופרושים :

13.1 קו כחול כהה - גבול התכנית.

13.2 שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.

13.3 שטח צבוע כתום עם קו סגול - אזור מגורים א' עם חזית מסחרית.

13.4 שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אזור לבניני צבור.

13.5 שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח.

13.6 שטח צבוע אדום - דרך מתוכננת.

13.7 מספרים כעגול על הדרך - רבע עליון = מספר הדרך.
רבעים צדדיים = מרחק קו הבנין
במטרים מקצה הדרך.
רבע תחתון = רוחב הדרך.

13.8 פסים אלכסוניים כתומים - שטח לתכנון בעתיד.

13.9 פסים אלכסוניים כירוק - זכות מעבר לצבור.

14 רשימת התכליות והשמושים :

14.1 מגורים:

א) תותר בניית מבנה למגורים בצפיפות שלא תעלה על בית אחד לדונם נטו. ע"פ הפירוט בלוח החלוקה לאזורים. (סעיף)

ב) באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים למעט:-
קומת עמודים מפולשת או קומת מסד כמשמעותן בחוק.
שטח המיועד למקלט.
מרפסות בלתי מקורות.
מרפסות גג.

ג) גובה בנין המגורים לא יעלה על 2 קומות מעל לנקודה הגבוהה ביותר במגרש.

ד) מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקטע החבור למבנה.

14.2 מבני עזר למגורים :

א) מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש.

ב) קוי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0.

ג) המרווח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'.

ד) מבנה העזר יהיה בגובה מרבי של 2.75 מ'.

ה) מבנה העזר לא יתפוס יותר מ-10% משטח המגרש.

ו) במקרים מיוחדים ובאשור הועדה
תותר בניית מבנה עזר על יותר מ-10% משטח המגרש,
ומעל גובה של 2.75 מ'.

ז) מבנה העזר יכול להבנות מעץ, מחומר טרומי, מאסבסט, מבטון או ממתכת.
מותר יהיה להשתמש בו: כסככה לרכב פרטי וחקלאי,
וכסככה לבעלי חיים.

ח) מבנה העזר לא יישמש למגורים או למסחר.

14.3 אזור מגורים עם חזית מסחרית:

(א) תותר בנית מבנים למגורים בצפיפות שלא תעלה על בית אחד לדונם נסו. ע"פ הפרוט בלוח החלוקה לאזורים. (סעיף)

(ב) כן תותר בנית חנויות קמעוניות למכירת מצרכים יום-יומיים כגון: קיוסקים, חנויות מזון, כלי בית, בתי מרקחת, צרכי כתיבה, צלמניות, מכבסות ללא שימוש בקיטור, מספרות.

(ג) תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חפשיים.

14.4 שטח לתכנון בעתיד:

מיועד לאזור מגורים מיוחד שיתוכנן בעתיד.
תכנית בנוי על השטח הזה תוגש לאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

14.5 אזור לבניני צבור:

כאזור זה תותר הקמת מבנים לבתי ספר, גני ילדים, שטחי גינון וספורט. שבילים ורחבות מרוצפות, דרכי גישה וחניה וכן כל השרותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

14.6 שטח צבורי פתוח:

השטחים המסומנים בתשריט כשטח צבורי פתוח יהיו מיועדים: לגנים צבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, מתקני גן, מתקני מים ושאיבה, חורשות ושדרות, מגרשי משחקים וספורט, מתקנים לנופש ומרגוע והמבנים הקשורים אליהם. יהיה מותר לבנות קיוסקים, בתי שמוש צבוריים, מקלטים צבוריים, רהוט-גן, פנסי תאורה, מתקני נקוז וצנרת תת-קרקעית מכל סוג.

14.7 דרכים:

בשטחים המיועדים לדרכים תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כביש עצמו, אחזקתו ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, סלפון, נסיעות וריצוף.

לוח החלוקה לאזורים

האזור	הציון במדרג	שטח בנייה	שטח בנייה על המגרש	רווח בניינים על מגרש בשי"ל	שטח או לא בניה מקסימלית		בנין עזר	בנין יחידות	בנין קומות	חזית	פרונטים		הערות
					שטח או לא בניה	שטח או לא בניה	בנין עזר	בנין יחידות	בנין קומות	חזית	צד	אזור	
מגורים א'	מחוס	750	18	36	25% בקומה 1	10% שטח המגרש נטו	בנין עזר	1	1	1	4	8	א. כמות לבנות ברחבי שטח המרחף לא נכלל בגוף הבניה
					35% בקומה 2-3			2	2				ב. גובה קומת המרחף לא יעלה 80 מ"מ מעל קומת הקרקע.
					40% במסלסים			עד 3 מסלסים	3				ג. מרחסות פתוחות לא נכללות בגוף הבניה אם שטחן לא יפחת מ-10 מ"ר.
					מגורים עד 360 מ"ר בקומה עליונה	5% שטח (המגרש)		מסל + מגורים	2		4	8	ד. בחזית המסחרית ניתן לנגל בפלט המרחבות למרחף לשם הגדלת גובה החנות וניצול השטח לאחסנה.
					מגורים עד 400 מ"ר מעל שטח ראשון			מסל + מגורים	3				ה. בחזית המסחרית היעודים לפי רשימת המכליות של "החידה מסחרית" בהתאם למתאר.
					מגורים עד 300 מ"ר מעל הקרקע				מסל + מגורים				ו. בנינים צבועים ובנינים השששים את הצבוע.
					מגורים עד 300 מ"ר מעל הקרקע				מסל + מגורים				ז. כששקעות במקומות החכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) חש"ל - 1970.
					מגורים עד 300 מ"ר מעל הקרקע				מסל + מגורים				ח. הבניה תאושר ע"י הועדה המקומית והכלול פיתוח שטח מלא.
ש.צ.מ.	ירוק	כל	בניה	אסורה	בהתאם	לרשימת	המכליות	במסל	2	8	10	א.	בנינים צבועים ובנינים השששים את הצבוע.

15. הערות ללוח החלוקה לאזורים:

15.1 א. במקרים של שני מגרשים עם גבול משותף הנמצאים בבעלות אחת, קיימת אפשרות לפי בקשה והסכמת הבעלים לראות את שני המגרשים כאילו אוחדו ובהתאם לכך יחולו קוי הבנין ואחוזי הבניה כל זאת לאחר אישור הועדה המקומית.
קו הבניה הקדמי יקבע ע"פ המסומן בתשריט.

ב. הועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף בתנאי שלדעת הועדה הבניה שמוש בקיר משותף יאפשר ניצול הוגן של שני המגרשים ולא יצור הפרעה לסביבה אף כאשר יבנה רק מבנה אחד בשלב הראשון.

ג. במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי - 0 בתנאי של בנית קיר אטום למגרש השכן.

ד. הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים עד להקמת מבנה הקבע. במקרה כזה יאושר המבנה כשמוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש, עד סיום פרק הזמן המוגדר והשלמת מבנה הקבע ע"י תכנית הגשה מאושרת יהרס המבנה הזמני. להקמת המבנה הזמני תוגש תכנית הגשה הכוללת את תכנית המגרש כולו ומבנה הקבע המתוכנן.
בתכנית יסומנו שלבי הבניה הצפויים.

15.2 הוראות בניה:

א. חיבורי החשמל והטלפון אל המכנים יהיו תת קרקעיים.

ב. תשתית הצנרת תהיה סמויה, החבורים יהיו תת-קרקעיים, ויסומנו בתכנית הפתוח.

ג. שלוט ומספור יותקנו על כל בית.

ד. חומרי בנין לגמור יקבלו אשור מהנדס הועדה המקומית.

16 תכניות פתוח השטח:

א. מגישי התכנית יחוייבו לבצע את פתוח מגרשי המגורים, השטחים המסחריים, הדרכים והמדרכות, השטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים בהתאם לתכניות פתוח שתערכנה על ידם ושתוכננה ע"י אדריכל נוף בתיאום שטח המגורים.

ב. תכניות פתוח תכלולנה ככרות, מעברים צבוריים פתוחים, פירוט כבישים, חנויות, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שלוט, נטיעות, גינות, קוי השקיה, קוי חשמל, מים, ביוב וכו'.

17 הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לצרכי צבור ע"פ ההגדרה שבסעיף 188(ב) בפרק א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה וירשמו בספר המקרקעין על שם כחוק.

תשתית: (18)

נקוז מי גשמים: (18.1)

לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני שיוכסח שעבודות ניקוז מי הגשמים תעשינה ע"י בעלי הקרקע הכלולה בשטח התכנית ידעל חשבונם בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

כיוב: (18.2)

א. החבור לכיוב יבוצע ע"פ הנחיות מהנדס הועדה.

ב. תעודת היתר לשימוש בבנין תנתן אחרי שמהנדס הועדה יאשר שהתכנית לכיוב הנוגעות לבנין, בוצעה לשביעות רצון מנהל השירותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום הועדה המקומית "שמעונים".

אספקת מים: (18.3)

אספקת מים תהיה מרשת צנורות מים.

תקנות מכבי אש: (19)

על פי דרישות הועדה המקומית "שמעונים".

ביצוע התכנית: (20)

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה הסופי.

יחס התכנית לתכנית הראשית: (21)

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית על תיקוניה (המתאר). באם ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

תכנית מדידה לצרכי רישום: (22)

תכנית מדידה לצרכי רישום תוגש ע"י המגיש לאחר אישור התכנית.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

חתימת יוזם התכנית: מחלקת הנגב

חתימת עורך התכנית:

מאיר בוכמן
שדרות בן-ציון 5, תל-אביב
מיקוד 64285

תאריך: 17/3/84