

צ' 194/מ' 96

מ.מ. 076

מס' תכנית 194/מ' 96
נתקבל בהחלט

שגב שלום - שכונת המרכז

תוכנית מס' 194/מ' 7

מבוא

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת המרכז. התכנית מורכבת משכונת מגורים סמוכה למרכז הישוב. השכונה ממוקמת במרכז הישוב דרומית לשכ' ב' וצפונית לשכונה ה', על הציר הראשי המהווה כניסה לישוב. שכונת המגורים כוללת 199 מגרשים למגורים א' וכ-84 יח"ד באזור מגורים ב', בנייני ציבור, מגרשים למגורים עם הזית מסחרית וגני משחק. אזור המרכז ממוקם בחלק הצפוני של השכונה בין שני ערוצים הנשפכים לואדי צאן בהתאם למצב הטופוגרפי הטבעי המפרידו מאזור המגורים וכולל שטחים למסחר, בנייני ציבור משולבים במסחר ספורט ומגורים עם הזית מסחרית, מתנ"ס בית ספר וגן ילדים.

משרד הפנים מחוז הדרום
יוזף הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התע"ן 1978
הבקשה ומכירת נכס. 194/מ' 7
הועדה לבניה למגורים (מס' 110)
החליטה ביום 23.12.96 לאשר את התכנית
בשם שירות התכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
יוזף הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התע"ן 1978
הבקשה ומכירת נכס. 194/מ' 7
הועדה לבניה למגורים (מס' 98)
החליטה ביום 30.12.96 לקבל את התכנית
התחום לתכנון ובנייה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן
1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 7/במ/194
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/220/02/7

י ש ו ב ש ג ב - ש ל ו ם
ש כ ו נ ת ה מ ר כ ז

הוראות תכנית

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
מקום	: שגב שלום שכ' המרכז
גושים	: 39772
חלקה	: חלקה 6
יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	: אדר' ישראל גודוביץ
שטח התכנית	: 369.871 דונם
תאריך	: נובמבר 1996

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7/במ/194 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 2/220/02/7 שכונת המרכז, שגב שלום.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום אשר תאושר בהתאם לחוק.
5. איחוד וחלוקה: החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 220/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את תכנית מתאר מס' 2/220/02/7 בגבולות תכנית זו.
7. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

8. תכליות ושימושים:

8.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר בניית מבנים צמודי קרקע עד 2 קומות. יותרו שני מבנים בכל מגרש כשמבנה ראשון יבנה בחלק הקדמי או האחורי של המגרש. המרווח המזערי בין המבנה השני לראשון יהיה של 6 מ' או 0.0 מ' (קיר משותף) ומיקומו יסומן עקרונית על גבי תכנית הבינוי והפיתוח.

גובה מרבי

A. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'.

B. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.0 מ'.

מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם. הגובה יימדד אנכית בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג לפני הרצפה הנמוכה ביותר במבנה הצמודה לפני הקרקע המתוכננת בכל חתך.

8.2 אזור מגורים א' עם חזית מסחרית מחייבת

8.2.1 מגרשים 1-22

א. בנוסף לשימושים המותרים למגורים עפ"י סעיף 8.1 לעיל, תותר בניית קומת קרקע מסחרית המאפשרת הקמת מסחר מסוגים שונים: הלבשה, הנעלה, עבודות יד וכד' המיועד להשלמת השימושים המותרים באזור מסחרי.

גובה מירבי - הגובה המותר יהיה עם גג שטוח עד 10.50 מ', עם גג רעפים עד 12.0 מ'.

ב. החזית המחייבת תהיה קולונדה ברוחב 2.5 מטר מקיר חזית המבנה. הקולונדה הינה מודולרית ומחלקת את חצי העיגול ל-14 סיגמנטים שווים בצורת קשתות. כל קשת כנ"ל באורך של כ-4.0 מטר, ובגובה של כ-4.0 מטר. הקשת יכולה להיות אלמנט טרומי עם ציפוי בהיר (אבן מלט לבן או בדומה). הרחבה שלפני הקולונדה תהיה מאבן משתלבת או בדומה ובגוונים כהים. יש לדאוג לשילוט סטנדרטי ולתאורת חוץ נאותה.

8.2.2 מגרשים מס': 137, 122

א. בנוסף לשימושים המותרים למגורים עפ"י סעיף 8.1 לעיל ובכדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית) כששטח עיקרי (חנות) + שטח שרות (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר.

ב. יעוד החנות והפעלתה.

8.3 אזור מגורים ב'

האזור מיועד לבניית 84 יחידות דיור בבנייה רוויה.
באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות והכל כמפורט בטבלת האזורים השימושים ומגבלות הבנייה.

8.4 בנייני ציבור

שימושים - גן ילדים, מסגד, בתי-ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

8.5 שטח ציבורי פתוח

במגרשים 915, 917, 918 לא תאושר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פתוח כדוגמת שבילים מתקני משחקים פרגולות, פסלים, נוי, נטיעות והעברת קווי תשתית.

במגרשים 600 עד 605 וכן 920, 921 לא תאושר בניה מכל סוג שהוא. יותרו נטיעות, טרסות ומסלעות להסדר מי נגר בלבד. העברת קווי תשתית תותר רק במגרשים 600 עד 605.

8.6 שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ניקוז, העברת קווי תשתית. לא תאושר בניה מכל סוג.

8.7 דרכים :

מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט. תותר העברת קווי תשתית. לא תותר בנייה כלשהי.

8.8 אזור מסחרי

אזור זה מיועד למסחר בעל אופי של שוק. תותר הקמת דוכנים ומתקנים לתצוגה ומכירה של טובין. עיצוב וחומרי הדוכנים ואופן הקירוי ייקבעו בתכנית הבינוי להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
תותר הקמת שבילים גינון וריהוט בכל שטח המגרש.

8.9 אזור משולב בנייני ציבור מסחר

מגרשים 926-923 ארבעת המגרשים יהוו יחידת תכנון עיצובי אחד לפי מפרט של הוועדה המקומית. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים כגון מזנון ומסעדה. בקומות א', ב', ג', יהיו שימושים ציבוריים כגון בית מועצה ובית דואר.

8.10 אזור ספורט

מיועד לבניית מגרשי ספורט שונים כגון מגרש כדורסל, מגרש כדורעף, מגרש טניס וכן מבנה אחד לשרותים.

9. טבלת אזוריים ושימושים ומגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' מכנים במגרש	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או במ"ר)				מס' קווי בניין (במ' (1))	מס' קוטות מירבי	תכנית שטח מירבית	קווי בניין (במ' (1))		
				מטרות עיקריות	מטרות שירות סה"כ עיקרי		ק				צ	א	
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע							מתחת לקרקע
אזור מגורים א' (4)	23-68 109-121 123-136 138-199	0.700	2	50%	10%	60%	5	2	30%	5	3	5	
אז' מג-ורים א' עם חזית מסחרית (2)	1-22 122 137	1.000	2	50%	10%	90%	5	3	30%	5	3	5	
מסחר				25%	5%								
אזור מגורים ב'	200	14.000	84 יחידות דיור	75%	15%	90%			30%	3	כמסומן בתשריט		
אזור בנייני ציבור	900 906-914	0.800		60%	15%	75%			25%	3	כמסומן בתשריט		
אזור מסחרי	922	11.000		10%	5%	15%			15%	1	- - -		
אזור משולב ציבורי ומסחר	923-926	2,700		70%	10%	100%			25%	4	כמסומן בתשריט		
מסחרי				10%	5%								
אזור ספורט	919	13.000		10%	3%	13%	5	2	13%	5	3	5	

הערות:

- (1) במגרשים בהם סומנו קווי בניין ע"ג התשריט - קווי הבניין כמסומן בתשריט. במגרשים 1-22 קו הבניין באזור החנייה הפנימית יהיה על פי הרדיוס המסומן בתשריט.
- (2) באזור מגורים א' עם חזית מסחרית יהיו שטחי המסחר בקומת הכניסה בלבד. מגרשים 122, 137 - על אף תמצויין בטבלה במגרשים אלו השטח המירבי למסחר כולל מטרות עיקריות ומטרות שירות יהיה 70 מ"ר.
- (3) בשטחי השרות בכל האזורים יותרו שימושים קבוע בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים) התשנ"ב - 1992, למעט קומת עמודים מפושלת, ובלבד שיהיו בתחום המבנה העיקרי.
- (4) במגרש מס' 68 ינתן היתר בניה רק לאחר תיאום ואישור רשות העתיקות.

10. תשתית

10.1 איסור בניה מתחת ובקרבת החשמל הקיימים

10.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים

10.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

10.1.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

10.2 מים

בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.

10.3 ביוב

ראה סעיפים 12.3 - 12.5 להלן

10.4 ניקוז

היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע בתחום התכנית מחייבת טיפול להבטחת ניקוז יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בתכנית הבינוי והפיתוח דרישות להבטיח ניקוז נאות.

10.5 תקשורת

11. ע ת י ק ו ת

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

12. תנאים למתן היתרי בניה

12.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

12.2 במגרשים מס' 1-22 תכנית הבינוי והפיתוח כאמור לעיל תהיה מחייבת ומשותפת לכל אחד מאשכולות המגרשים מס' 1-3, 4-7, 8-11, 12-14, 15-18, 19-22 ותראה בהנף אחד את בינויי החזית המסחרית ואת פתרון החניה המשותפת.

12.3 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבנייה.

12.4 עפ"י החלטת הממשלה סעיף 12.3 לעיל יכנס לתוקף בתאריך 1.9.96.

12.5 בתקופת הביניים יאושרו היתרי בניה בשכונות המגורים החדשות כאשר פתרון הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב) התשנ"ב - 1992.

12.6 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה, חניה, ותימרור ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

13. הנחיות בניה

13.1 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השלכה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים

חשופים. פירוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1:100
13.2 פרטים אדריכלים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכלים בק.ג.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

14. זיקת הנאה

14.1 במגרשים מס' 1-22 תנתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטחים המיועדים לחניה וזכות מעבר להולכי רגל בשטחים המיועדים לחזית מסחרית עפ"י המסומן בתשריט ו/או בבקשה למתן היתר בניה.

14.2 במגרשים מס. 922-926 תנתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטחים המיועדים לחניה וזכות מעבר להולכי רגל בשטחים המיועדים למעבר ציבורי ע"פ המסומן בתשריט ו/או בבקשה למתן היתרי בניה.

14.3 זכות המעבר כאמור בתתי סעיפים 14.1 ו-14.2 לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

15. חניה

החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

16. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 סעיף 188 א'-ב'.

17. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בבצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת השעה) התש"ן - 1990.

19. אישורים

משרד הביטחון והשיכון
מחוז הדרום

5.12.95

יוזם התכנית

מתכנן התכנית

[Handwritten signature]