

101 335

הועדה המיוחדת לתכנון
16/5/89
נתמל בתאריך

h.א.א

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
תכנית מתאר מס' - 220/02/7

ש ג י ב

הוא
ע

תשרי הפנים

חוק התכנון והמרחב המס' 1965
ב ת ת ז ח ד ט

מרחב תכנון מקומי
הכנסת מס' 1965
220/02/7

406

220/02/7
220/02/7

תשרי הפנים

חוק התכנון והמרחב המס' 1965
ב ת ת ז ח ד ט

מרחב תכנון מקומי
הכנסת מס' 1965
220/02/7

296

25 483

220/02/7
220/02/7

220/02/7
3587
199

אשרי 1989

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
 תכנית מתאר מס' 220/02/7
ש ג י ב

ת א ו ר ר ק ע .1

1.1	מחוז	-: הדרום.
1.2	נפה	-: באר-שבע.
1.3	מרחב תכנון מקומי	-: "שמעונים".
1.4	מקום	-: שגיב.
1.5	גושים	-: 39772.
1.6	שטח התכנית	-: 4,010 דונם.
1.7	בעל הקרקע	-: מינהל מקרקעי ישראל.
1.8	יוזם התכנית	-: הוועדה המקומית שמעונים / משרד הבינוי והשיכון.
1.9	עורך התכנית	-: מאיר בוכמן - אדריכל.

2. ת א ו ר כ ל ל י

2.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר מס' 220/02/7 תכנית מתאר מקומית שאיב.

2.2 תלות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריף המצורף אליה. התשריף המצורף לתכנית זו והערות ב-ק.מ. 1:5000 מהוות חלק בלתי נפרד מן התכנית.

2.3 מטרת התכנית

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים המפורטים להלן:
אזור מגורים, אזור למרכז אזרחי ומסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, תחום שטח לבית-עלמין, התווית רשתות דרכים חדשות, רוחבן ומרווחי הבניה ביחס לדרכים.

ב. קביעת אופי הבינוי מגבולות בניה והצפיפות בשטח.

2.4 דיוק התכנית

בצינורים שבתשריף יש לראות הנחיות של התכנית לאיתור של אזור ליעוד קרקע מסויים. הגודל והגבולות המדויקים של כל יעוד ויעוד קרקע יקבעו בתכנית מפורטות. סמיות בתכנית הנובעות מק"מ או מחישוב במדידה גרפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח) וסמיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח ההיינה מותרות בגבולות של עד 10% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

3. פירוש מונחים

מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם משמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

ציונים בתשריט

פירוש הציונים המפורטים להלן הם הצבעים המסומנים בתשריט של תכנית זו, ופירושם כרשום בצדם.

<u>שם הציון</u>	<u>סמול התשריט בתכנית</u>
אבול התכנית	קו כחול
אזור מגורים א'	כתום
מרכז אזרחי ומסחר	קווקו אלכסוני חום וכתום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
דרך מוצעת	אדום
מספר הדרך	מספר המופיע בחלק העליון של העגול
קו בנין	מספר המופיע בצידי העגול
רוחב הדרך	מספר המופיע בתחתית העגול
בית עלמין	פסים ירוקים שתי וערב על רקע צהוב
דרך מקשרת בין שכונות (בעתיד)	חץ דו-כיווני
דרך אישה לשכונות (בעתיד)	חץ חד-כיווני

5. שימוש בקרקע ובבנינים ומתן רישיון בניה

רשיון לבניה ולשימוש בקרקע ינתן רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 5.1 הוגשה ואושרה תכנית מפורטת לאזור התכנון.
- 5.2 הקרקע או הבנין מיועדים לשימוש המותאם לרשימת התכליות המותרות באותו אזור תכנון המאושר.
- 5.3 הוגשה ואושרה תכנית הגשה כנדרש בחוק עבור הבניה המיועדת.
- 5.4 הובטחו הסידורים לניקוז, סליפת כבישים, התקנת מדרכות והנחת רשת תשתית הנדסית דרושה.
- 5.5 הבניה המיועדת תואמת את הדרישות ביחס לאודל מארש מינמלי, קווי הבנין, מקומות החניה, דרישות הג"א כמפורש במגבלות עפ"י לוח החלוקה לאזורים.
- 5.6 הובטחו תנאי ישור הקרקע ותכניות הפיתוח של סביבת המבנה.

רשימת התכליות

- 6.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה המקומית עפ"י אגירה שווה לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.
- 6.2 המפרות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין יהיו כמפורט להלן:
- 6.3 אזור מגורים א'
- בית חד-משפחתי.
 - מבני עזר.
 - משרד, סמודין או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הארים באותו הבית.
 - מלאכת בית המשפחה את בני המשפחה הארים באותו הבית, בתנאי שכלעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, ליכלוך, ריח רע או כל הפרעה אחרת.
 - מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית.
- 6.4 מרכז אזרחי ומסחר
- חנויות מכל הסוגים למכירה קמעונית.
 - בתי-מרקחת.
 - משרדים.
 - בנינים ציבוריים.
 - משרדים לשירותים ציבוריים ומוניציפליים.
 - מוסדות פרטיים.
 - בנינים להתקהלות ציבורית בהסכמת הוועדה המקומית.
 - בניני שעשועים ומוסדות בידור.
 - ספריות.
 - מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - בתי-מלון.
 - סוכנויות נוסעים.
 - בנקים.
 - תערוכות.
 - תחנת אוטובוסים ומוניות, מוסך באישור הוועדה המקומית.
 - תחנת דלק בהסכמת הוועדה המחוזית.
 - מגרשי חניה.
 - מסעדות, בתי-קפה, מלאכה זעירה שאינה מזהמת.
 - מספרות, מכוני יופי.
 - פרחים, עיתונים.
 - כ"א תכליות המשמשות אזרחי ספורט על כל אזוריו.
 - כ"ב ש.צ.פ.

תכלל בכל תכנית מפורטת שתוכן לכל שכונת מגורים, ויכללו בה היעודים הבאים:

- א. חנויות: מכולת.
- ב. תוצרת חלב.
- ג. ירקות ופירות.
- ד. בשר.
- ה. דגים.
- ו. מעדנים.
- ז. היטים, סנדלים, כובענים.
- ח. מספרות ומכוני יופי.

שטח ציבורי פתוח 6.6

- א. ככרות לרבים, גנים לרבים, נטיעות ומזרקות.
- ב. מתקני נוי, קיוסקים, בתי-שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט.
- ד. מתקני נופש ומרגוע, בריכות שחיה והמבנים הקשורים בהם.
- ה. רהוב גן, מתקני תאורה.
- ו. מגרשי חניה.
- ז. תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל וטלפון.
- ח. דרך מקשרת בין שכונות ודרך אישה לשכונות.

דרכים 7

בשטחים המיועדים לדרכים תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

אזור למהור שפכים 7.1

- א. שפכי הביוב יוזרמו למערכת מתקני טיהור באר-שבע.
- ב. תותר הקמת מתקני ומבני אחסנה, תחנות חשמל ושאיבה.

אזור למזבלה 7.2

- א. תותר יצירת שטחים ומתקנים לריכוז וסילוק פסולת מוצקה.
- ב. המקום יואתר מחוץ לגבול התכנית באשור משרד הבריאות והועדה המחוזית. באזור סילוק אשפה אזור ליד משמר הנגב.

שטח לבית העלמין 7.3

תותר הקמת מבנים המשמשים למטרות דתיות, גדרות, מצבות, דרכים, גינון ומתקני גינון. הכל לפי תכנית מפורטת שתתוכנן בהתאם לתמ"א/19.

8. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה בהתאם לסוג החלוקה - לוח החלוקה לאזורים.

מרווחים צד אזורי	קו בנין בחזית	מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	שטח או % בניה מקסימליים		רוחב מינמלי של מגרש במ"ר	שטח מינמלי של מגרש במ"ר	הציון בתשרים	האזור	
				בנין ראשי	בנין עזר					
11 10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
8 4	כמסובן בתשרים	שתי קומות על הקרקע	①	10% משטח המגרש 100	שטח רצפות כולל 40% משטח המגרש 100	18	750	כתום	מגורים "א"	
לפי תכנית בנין ערים מפורטת ותכנית בינוי שתומלץ ע"י הוועדה המקומית ותאושר ע"י הוועדה המחוזית.								פסים חומים על רקע כתום	מרכז אזורי ומסחרי	
בהתאם לרשימת התכליות.								פ.צ.פ.	ירוק	
בהתאם לרשימת התכליות.								פסים ירוקים שתי וערב על רקע צהוב	בית- עלמין	

הערה: במגרשי מגורים בעלי חזית מסחרית תותר בניה בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש.

חלוקה זרישום:

חלוקת השטח למגרשים תעשה עפ"י חכניות מפורטות שתערכנה לאזוריים האוניברסיטאים. הדרכים השטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שמה.

10. דרכים

- 10.1 מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיה כמסומן בתשריט. בתכניות מפורטות תיקבענה דרכים נוספות ורוחבן.
- 10.2 אין להקים על כל קרקע שהיא מקום דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים בתחומי רצועת הדרך.
- 10.3 לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, ביוב, כבל טלפון, חשמל, תעלה או כל מתקן אחר מבלי לקבל על כך רישיון מראש.
- 10.4 קירות תומכים וקוי ראייה - כוחה של הוועדה לדרוש התמה קיר תומך במקביל לדרך באופן שיסיים את גבול הכוש הפרטי הנמצא מעבר לרצועת הדרך. הקיר יבוסס לשביעות רצונו של מהנדס גומחה. כוחה של הוועדה לדרוש גיזום שיחים, עצים, או ביצוע עבודות עפר הדרושות לפתיחת קוי- ראייה הדרושים לבטיחות הנסיעה בדרך, או האורמים להפרעה בשימוש ברצועת הדרך.
- 10.5 כל בעל קרקע שנמסרה לו הוראה לביצוע האמור בפסיקה 4 יהיה חייב לבצע את העבודה ותחייב את בעל הקרקע בהוצאות ביצוע העבודה.
- 10.6 המיית הדרך וחסימת דרכים: כוחה של הוועדה יהיה יפה להטות או לחסום דרך לצורך ביצוע עבודות בתחום הדרך. חסימה והמייה מסוג זה תהינה מגבלות לפרק זמן מוגבל מראש ותלוונה בסידורי הבטיחות הדרושים.

11. ניקוז, תיעול, אספקת מים, חשמל וטלפון

- 11.1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי השופכין המזהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הנקוז והתעול, ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור.
- 11.2 ניקוז: היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי המפול הנאותים.

- 12.1 כל בנין שייבנה בשטח תכנית או יחוייב בסדרי ביוב שיקבעו ע"י הוועדה לשביעות רצון רשויות התברואה.
- 12.2 אם וכאשר תותקן מערכת ביוב כללית ליושב יחובר כל בנין שנבנה לרשת הביוב לפי דרישות המהנדס.
- 12.3 בעל בנין שבמרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית יהיה חייב לחבר את מערכת הביוב של בנינו לרשת הכללית.

13. זכות מעבר

- כל בעל נכס לאחר שקיבל הודעה על כך מהוועדה המקומית, חייב לפנות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז במגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צנורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנהחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
- 14. אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי-גשם לשביעות רצונה של הוועדה המקומית. לפני מתן היתר בניה יש לבדוק תעלות ניקוז או צינורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו ע"י המהנדס.

15. אספקת חשמל

- הוועדה תהיה רשאית לדרוש הפעולות הבאות:
- 15.1 לבצע הספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבני המיועדים במיוחד לכך.
- 15.2 לבצע חיבורי מתח נמוך לבתים ע"י כבל תת-קרקעי.
- 15.3 קביעת איתור עמודי חשמל ומתקנים אחרים הקשורים ברשת החשמל.
- 15.4 מרווחי הבניה יהיו: 5 מ' מקצה תיל אחרון במתח גבוה, 2 מ' תיל אחרון בקוי מתח נמוך.

16. אספקת מים

אספקת המים תבוצע בפיקוח רשויות התברואה. הגורם המבצע את רשת אספקת המים יהיה חייב להבטיח את איכותם מבחינה כימית, בקטריוולוגית ופיזית. שום באר פתוחה, בור פרטי או ציבורי לא ייבנו אלא באישור הוועדה המוסמכת.

17. מערכת טלפון

- 17.1 הוועדה תהיה רשאית לחייב את היזמים לבצע את העבודות הכרוכות בהכנת רשת תת-קרקעית למערכת הטלפון.
- 17.2 איתור עמודי טלפון וארונות הסתעפות יקבעו באישור הוועדה.

18. סמכויות מיוחדות

18.1 מניעת מטרד:

הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים לתעודת היתר תכנית ו/או להיתר השימוש בקרקע או בבנין או התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

18.2 תכנית פיתוח:

לא יוצאו היתרי בניה באזורי מגורים ובאזורי תעשייה אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

18.3 השלמת בניינים:

כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי שיהיה נראה כבנין שלם.

18.4 שינויים ותיקונים של בניינים קיימים:

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משביע רצון ע"י תיקון, קישוט וניקוי להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידרש כל בעל רכוש מצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שנקבע בצו, במקרה של אי מילוי אחר הוראות הצו על-ידי בעל, רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום הוצאות.

18.5 הוראות מיוחדות בדבר מראה הבנין:

הוועדה רשאית להורות לבעלי מגרשים הוראות הנוגעות למראה החיצוני של במבנים במגמה לשוות אופי אדריכלי מסויים לאזורי תכנון.

הוועדה רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבנין, או כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תכנית הבנין.

אזור	שטח בדונמים	% השטח מסה"כ שטח התכנית
מגורים א'	2255	56.2
מרכז אזרחי ומסחרי	350	8.7
בית עלמין	40	1.0
דרכים ראשיות	80	
דרכי גישה	565	
סה"כ:-	645	16.1
שטחים ציבוריים פתוחים	720	18.0
סה"כ שטח	4010	100.0

חתימות ואישורים

משרד הנדסה
משרד תכנון
משרד אזורי

..... חתימת יוזם התכנית -

..... חתימת בעל הקרקע -

..... חתימת עורך התכנית -

..... תאריך -

אל/דפ
ת-מ-שגיב