

לשכת התכנון המחוזית
16-11-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

מבוא - תכנית מתאר מס' 398/02/7

שטח התכנית כ-49 דונם ממוקם בצומת דרך מס' 25 עם דרך מס' 241 המובילה לאופקים וצאלים.

במקום עומדים בניינים ומתקנים השייכים למועצה האזורית מרחבים, בניין המועצה הדתית, תחנת תידלוק, מחסנים (חירום ואיסון) מזנון ומבנים המשמשים למסחר.

יעוד השטח הוא קרקע חקלאית ועל האזור תלות הוראות תכנית מתאר מס' 5/305/02/7.

לצורך הסדרת הליכי הרישוי חולק האזור ל-4 מגרשים (3 מגרשים לבנייני ציבור ומגרש אחד לשימוש משולב של שירותי דרך ומסחר) כשכלל מגרש הוגדרו שימושים והנחיות בנייה מפורטות דיין לצורך מתן היתרי בניה. לגבי מגרש מס' 4 מורה התכנית על הגשת תכנית מפורטת שתגדיר בנפרד את הנחיות הבניה ואת אישור תח' התדלוק במקום.

קו בניין 100מ' הוקטן ל-50מ' וקו 20" של חברת מקורות החוצה את השטח מועסק בימים אלה לתוואי אחר.

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 טל 26059

אדרי' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 398/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/9/97 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 398/02/7
ורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4595
מיום 9/10/97

לשכת התכנון הארצית
16-11-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מועצה אזורית מרחבים

תכנית מתאר מס' 398/02/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 5/305/02/7

תקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: צומת גילת
תאריך	: אוקטובר 1997

לשכת התכנון המחוזית
16-11-1997
מחוז הדרום

פרק א' - התכנית

1. המקום: צומת גילת.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מתאר מס' 398/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 5/305/02/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 להלן "התשריט", המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: כ-48.907 דונם.
5. גוש: 100242/2
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מועצה אזורית מרחבים.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית: אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: השטח הנכלל בתכנית יהיה כפוף להוראות תכנית מתאר מס' 5/305/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ואזור משולב, שטח לשרותי דרך ומסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. רשימת הציונים: הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

פרק ב' - הנחיות בניה

כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

1. שטח לבנייני צבור
 - א. מגרש מס' 1:
שימושים: משרדים, ביכ"נס.
גובה מירבי: 2 קומות מעל פני הקרקע עד 8.5 מ' ממפלס קרקע סופי + מרתף עד גובה 2.20 מ' נטו.
אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלא שלהלן.
קוי בניין: כמפורט בטבלא שלהלן.
 - ב. מגרש מס' 2:
שימושים: משרדים, מזנון, חדר אוכל, מחסן, ספרייה.
גובה מירבי: 4 קומות מעל פני הקרקע עד 14.5 מ' ממפלס קרקע סופי.
אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלא שלהלן.
קוי בניין: כמפורט בטבלא שלהלן.
 - ג. מגרש מס' 3:
שימושים: משרדים, מתקני ספורט ונופש, אולם ספורט, מחסנים, מחסני חירום, מבני חינוך, סככות לרכב, מגורי שומר עד 130 מ"ר.
גובה מירבי: 2 קומות מעל פני הקרקע עד 8.5 מ' .
אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלא שלהלן.
קוי בניין: כמפורט בטבלא שלהלן.

עדה המקומית
לתכנון ולבניה
"ש מ ע ו נ י ס"

16-11-1987

מחוז הדרום

ד. טבלת הנחיות בניה:

מצב מוצע:

יעוד	מספר מגרש	מס' קומות מירבי	קוי בניין מזעריים	% בניה מירבי שטחים עיקריים לקומה	סה"כ % בניה מירבי שטחים עיקריים לקומות	% בניה מירבי מטרות שירות לקומה סככות לחניה, מקלט, מחסנים	סה"כ % בניה מירבי מטרות שירות לכל הקומות
שטח לבנייני ציבור	1	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	ק"ק - 35% ק"א - 30%	סה"כ 65% מעל הכניסה הקובעת	מרתף - 10% ק"ק - 5% ק"א - 5%	10% מתחת לכניסה הקובעת 10% מעל לכניסה
	2	4	כמסומן בתשריט	ק"ק - 25% ק"א-ק"ג - 20%	85%	ק"ק - 10% ק"א-ק"ג - 5%	25%
	3	2	כמסומן בתשריט	ק"ק - 15% ק"א - 10%	25%	ק"ק - 5% ק"א - 2%	7%

הערה: תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. קוי הבנין בין המבנים יהיה 3.50 מ'

ה. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.20 מ' בכל הצדדים.

2. שטח משולב לשירותי דרך ומסחר (מגרש מס' 4) שימושים: שירותי דרך, תח' תדלוק, מסעדה, חנויות, מחסנים, מזנון, מוטל. הנחיות בניה: בהתאם לתכנית מפורטת.

3. דרכים מקום הדרכים ורחבון יהיה כמסומן בתשריט.

פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס המועצה מרחבים.
2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. חשמל: בהתאם לדרישות חב' החשמל.
4. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
5. היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו על סמך הנחיות תכנית זאת. היתרי בניה למבני חינוך ינתנו רק לאחר תאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ב. היתרי בניה לכל המבנים שבתחום התכנית, ינתנו רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות בעניין פתרון הביוב.
6. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
7. חניות: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983

חתימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמעונים"
התכנית נדונה בישיבה

מס' 54 מתאריך 6/12/87

תחלט: להמליץ במני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

מחנדי/מנכ"ל הועדה

חתימת נגוס התכנית:

המועצה האזורית
מרחבים
ד.ג. הנגב 85140

חתימת עורכת התכנית:

טובה וז'נברגר
אדריכלות ומנין ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 טל 26059