

נתקבל

2002-12-22

שגב שלום- המרכז

תכנית מס', 7/מק/2023/א'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים

תקונים במסגרת ועדה מקומית ע"פ סעיף 43 לחוק התכנון והבניה

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית למרכז.

מטרת התכנית: יצירת ציר הולכי רגל המקשר בין פעילויות ציבוריות לאורכו.

אזור המרכז ממוקם בחלק הצפוני של השכונה בין שני ערוצים הנשפכים לואדי צאן בהתאם למצב הטופוגרפי הטבעי המפרידו מאזור המגורים וכולל שטחים למסחר, לבנייני ציבור, משולבים במסחר ושצ"פ.

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/מק/2023/א'

תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ע"פ תקון 43 לחוק התכנון והבניה

לפי סעיף 62 א (א) (1)

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

ישוב שגב- שלום

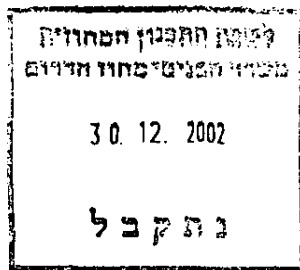
שכונת המרכז

הוראות תכנית

| | |
|-------------------|-----------------------|
| מחוז | הדרום |
| נפה | באר-שבע |
| מקום | שגב שלום המרכז |
| גוש | 39772 |
| חלקה | חלקה 9 |
| יוזם ומגיש התכנית | מועצה מקומית שגב שלום |
| בעל הקרקע | מינהל מקרקעי ישראל |
| עורך התכנית | אדרי' ישראל גודוביץ |
| שטח התכנית | 65.180 דונם |
| תאריך | 18.12.02 |

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7/מק/2023/א', תכנית מפורטת לשגב שלום- המרכז.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:



2

- א. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"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 בתוכנית מדידה לצורכי רישום.

5. **איחוד וחלוקה:** החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שיישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

6. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 7/במ/194 למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.

7. **מטרות התכנית:** יצירת ציר הולכי רגל המקשר בין פעילויות ציבוריות לאורכו. לפי סעיף 62 א (א) (1) ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

8.1 אזור מסחרי

אזור זה מיועד למסחר חנויות קבע ושוק. תותר הקמת דוכנים ומתקנים לתצוגה ומכירה של טובין. עיצוב וחומרי הדוכנים ואופן הקירו ייקבעו בתכנית הבינוי להנחת דעתו של מהנדס הועדה. תותר הקמת שבילים, גינות וריהוט רחוב ע"פ תווי זכות מעבר לציבור.

8.2 אזור משולב בנייני ציבור ומסחר

מגרשים 923-926 ארבעת המגרשים יהוו יחידת תכנון עיצובי אחת לפי מפרט של הועדה המקומית. בקומת הקרקע משרדי המועצה יותרו גם שימושים מסחריים כגון, בנק, מזנון ומסעדה. בקומות א' ו'ב, יהיו שימושים ציבוריים ומסחריים למשרדים.

8.3 אזור ספורט

מגרש 919 מיועד לבנית מגרשי ספורט שונים, כגון: מגרש כדורסל-עף, טניס, וכן מבנים המיועדים לספורט כגון: בריכת שחיה, אולם ספורט, שרותים וכדומה.

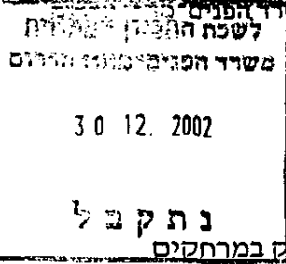
נתקבל

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב קיים

| קווי בנין (במ') | | | מס' קומות מירבי | תכנית שטח מירבית | היקפי בנייה מירביים במגרש (ב-% או במ"ר) | | | | מס' מבנים במגרש | שטח מגרש מזערי (דונם) | מס' מגרש | אזור |
|--------------------------|------|-------|-----------------|------------------|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------------|------------------|------------------|
| קדמי | צדדי | אחורי | | | סה"כ עיקרי + שירות | מטרות שירות | | מטרות עיקריות | | | | |
| | | | | | | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 25% | 75% | 15% | | 60% | | 0.800 | 902,900, 906-914 | אזור בניני ציבור |
| כמסומן בתשריט | | | | 15% | 15% | 5% | | 10% | | 11.000 | 922 | אזור מסחרי |
| על פי תכנית מפורטת נפרדת | | | | | | | | | | 8.500 | 927 | שצ"פ |
| כמסומן בתשריט | | | 4 | 25% | 100% | 15% | | 70% | | 11.000 | 923-926 | ציבורי |
| | | | | | | 5% | | 10% | ומסחר | | | |
| 5 | 3 | 5 | 2 | 13% | 13% | 3% | | 10% | | 13.000 | 919 | אזור ספורט |

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

| קווי בנין (במ') | | | מס' קומות מירבי | תכנית שטח מירבית | היקפי בנייה מירביים במגרש (ב-% או במ"ר) | | | | מס' מבנים במגרש | שטח מגרש מזערי (דונם) | מס' מגרש | אזור |
|-----------------|------|-------|-----------------|------------------|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------------|----------|------------------|
| קדמי | צדדי | אחורי | | | סה"כ עיקרי + שירות | מטרות שירות | | מטרות עיקריות | | | | |
| | | | | | | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 25% | 75% | 15% | | 60% | | 3.811 | 914 | אזור בניני ציבור |
| כמסומן בתשריט | | | 1 | 15% | 15% | 5% | | 10% | | 11.454 | 922 | אזור מסחרי |
| | | | | | | | | | | 1.288 | 603 | שצ"פ |
| | | | | | | | | | | 1.083 | 606 | |
| | | | | | | | | | | 3.811 | 914 | |
| | | | | | | | | | | 4.730 | 927 | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 35% | 100% | 15% | | 70% | | 2.799 | 923 | ציבורי |
| | | | | | | 5% | | 10% | מסחרי | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 35% | 100% | 15% | | 70% | | 2.775 | 924 | ציבורי |
| | | | | | | 5% | | 10% | מסחרי | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 35% | 100% | 15% | | 70% | | 2.744 | 925 | ציבורי |
| | | | | | | 5% | | 10% | מסחרי | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 3 | 35% | 100% | 15% | | 70% | | 2.757 | 926 | ציבורי |
| | | | | | | 5% | | 10% | מסחרי | | | |
| כמסומן בתשריט | | | 2 | 13% | 13% | 3% | | 10% | | 12.658 | 919 | אזור ספורט |

**9. תשתית****9.1 איסור בניה מתחת ובקרבת החשמל הקיימים**

- 9.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך- 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו- 5 מטרים.
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו- 20 מטרים.
- 9.1.2 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.
- 9.1.3 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 בני"ל בכל עת לפי הצורך.

9.2 מים

בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

9.3 ביו

- 9.3.1 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביו ובאישור ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 9.3.2 עפ"י החלטת הממשלה סעיף 9.3.1 לעיל ייכנס לתוקף בתאריך 1.9.96.

9.4 ניקוז

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

9.5 תקשורת

בהתאם להנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה.

10. עתיקות

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

11. תנאים למתן היתר בניה

- 11.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- 11.2 חומרי גמר – חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבולקים חשופים. פירוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בקנ"מ 1:100.
- 11.2 פרטים אדריכליים – הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט, הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.

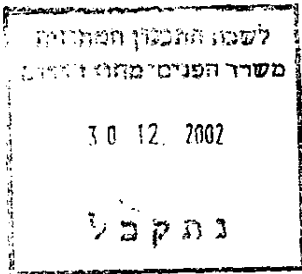
12. חניה

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

13. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

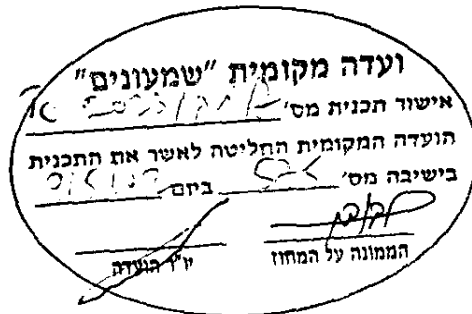
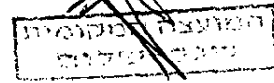
14. אישורים



מתכנן התכנית: אדריכל ישראל גודוביץ

Handwritten signature of Israel Godovits

יוזם התכנית: מועצה מקומית שלגב שלום



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התינתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו חשכם מתאים בגינו ואין התימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תודון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו חשכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הודאה בקיום חשכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הסרתו על ידו מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שחן בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חשכם כאמור ע"י כל דין שכן התימתנו ניתנה אך ורק מוקדה מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

יעקב קיזר
אחראי למיפוי
מינהלת הבדואים