



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס. 2501/מק/7
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א') (1) (5) (6)
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 4/220/02/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שגב שלום איזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר צפוני

המגיש - מדעצה מקומית שגב שלום

המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 36 ב'ש סלפקס 08-6496810 רשיון מס' 33648

תאריך דצמבר 2002
נובמבר 2003
ינואר 2004

מבוא

התכנית עוסקת באיחוד וחלוקת מגרשים והחלפת שטחים בין מסחר ותעשייה.

| | | |
|------|---|--------------------------------------|
| מחוז | - | הדרום |
| נפה | - | באר שבע |
| מקום | - | מרחב תכנון מקומי שמעונים שגב שלום |

תכנית מפורטת מס' 2501/מק/7
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1) (5) (6)
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מס' 4/220/02/7

| | | |
|------------|---|---------------|
| גושים | - | 39772 |
| חלקות | - | 9 |
| שטח התכנית | - | 10.935 דונם |
| המניש | - | מ.מ. שגב שלום |
| בעל הקרקע | - | מ.מ.י. |

עורך התכנית - זאב גור אדריכל ובונה ערים.
מס' רשיון 33648
מרכז הנגב 36 ב"ש טל 08-6496810

| | | |
|-------|---|----------------|
| תאריך | - | 18 - 12 - 2002 |
| | | 5 - 11 - 2003 |
| | | 22 - 1 - 2004 |

הוראות התכנית

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2501/מק/7.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1) (5) (6)
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/220/02/7
שגב שלום איזור מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר צפוני

2. מטמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
2.1. תשריט ערוך בקי"מ 1:1250 (להלן תשריט).
2.1. 3 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית)

3. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 4/220/02/7 למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בתכנית זו.

4. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מגרשים למסחר ותעשייה ע"י החלפת שטחים לפי סעיף 62 א' (א) (1) (5) (6), איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. תכליות ושימושים

5.1. **אזור מלאכה ותעשייה זעירה**
5.1.1. שימושים מותרים - לפי הוראות תכנית מסודרת מס' 4/220/02/7.

5.2. **אזור למסחר**
5.2.1. שימושים מותרים - לפי הוראות תכנית מפורטת מס' 4/220/02/7.

5.3 דרכים:

5.3.1. ישמשו לכבישים, מדרכות, חניות, ניקוז, חשתיות הנדסיות, נסיעות.

6. טבלת אזורי שימושים זכויות ומגבלות בניה
6.1 מצב קיים

| מספר קומות מירבי וגובה | קוי בנין מ' | | | תכנית מירבית באחוזים | סה"כ עיקרי + שירות | היקף בניה מירבי באחוזים | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור |
|------------------------|-------------|-----------|---------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------|--------------------------|--------------|---------------|-----------|--------------------------|
| | א | צ | ק | | | מתחת לקרקע | | מעל לקרקע | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שירות | למטרות עיקריות | למטרות שירות | | | |
| 2 קומות מ' 8.5 | 3 א * 0 | 3 צ א * 0 | לפי תשר | 60 | 90 | 10 | 80 | מרתף (כחלק מסה"כ השירות) | | 1000 | 100 | אזור מלאכה ותעשייה זעירה |
| + 1 גלריה מ' 8.5 | 3 א * 0 | 3 צ א * 0 | לפי תשר | 60 | 120 | 40 | 80 | - | | 1298 | 2 | אזור למסחר |

* במקרה של קו בנין צדדי ואזורי ס, תותר בניה בתנאי קיד אטום.

6.2/ מצב מצע...

| מספר קומות מירבי וגובה | קוי בנין מ' | | | תכנית מירבית באחוזים | סה"כ עיקרי + שירות | היקף בניה מירבי באחוזים | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור |
|------------------------|-------------|-----------|---------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------|----------------|--------------|---------------|-----------|--------------------------|
| | א | צ | ק | | | מתחת לקרקע | | מעל לקרקע | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שירות | למטרות עיקריות | למטרות שירות | | | |
| + 2 מרתף מ' 8.5 | 3 א * 0 | 3 צ א * 0 | לפי תשר | 60 | 90% | 5 | 80 | 5 | - | 1298 | 2 | אזור מלאכה ותעשייה זעירה |
| + 2 מרתף מ' 8.5 | 3 א * 0 | 3 צ א * 0 | לפי תשר | 60 | 120% | 30 | 80 | 10 | - | 1298 | 100 | אזור למסחר |

הערות לטבלה: * למעט מבנים קיימים, כמסומן בתשרים, אשר יהיו קוי בנין. במקרה של קו בנין צדדי ואזורי ס, תותר בניה בתנאי קיד אטום.

7. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנה מקומית חנייה), התשמ"ד- 1983, כפי תוקפם בישראל מעת לעת.

8. תנאים כלליים

8.1. עיצוב ארכיטקטוני- לפי הוראות תכנית מפורסת מס' 4/220/02/7

9. הנחיות כלליות לתשתית

- 9.1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הסלפון, הסלויזיה, התאורה, טילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 9.2. יחול אישור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל הדיתור ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

9.3 קרי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

| סוג הקו | מרחק מתח נמוך | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציד הקו |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטר | 3.5 מ' מ' | |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5.00 מטר | 6.0 מ' מ' | |
| בקו מתח עליון 100-161 ק"ו | | 20.0 מ' מ' | |
| בקו מתח עליון 400 ק"ו | | 35.0 מ' מ' | |

9.4 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מסר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקדמת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - מחוז דרום.

10. תנאים לסתן היתרי בניה -

התרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זאת, ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.

11. הפקעה לצרכי ציבור -

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יזכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המזווית.

12. חלוקה ורישום -

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

13. ח ת י מ ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון כפופו של המועצה המקומית עם השוואת התכנון המוצע לתכנון המפורסם. תמימתנו איננה אלא במסגרת המועצה המקומית. ליוזמה המקומית או לפי צווי התכנון המקומיים. הוקצה השטח ונתחם מצדו הסמוך למועצה המקומית. זו באה במקום: תסבנות של בעל זכות השימוש המקומית. רשות מוסמכת לפי כל היתר ועל פי כל דין. למען ישרה הלשכה מיעהר בזה, כי אם נשיר או נשיר ישרה המכס בנין השטח הכלול בתכנית, עלינו להתוודע לתכנית המכר או תחזיה תקום הסכם מאוחד ומוסכם על ידינו לבטלו בגלל הפרתו על ידו מי שרשש מאוחד. כל שיהו בשיטה, ואנו על כל צדית התרה וישרה. תסכב המפור עפ"י כל דע שכן תחסינות. ענקדות נכס מקומית.

אדר. זאב גור
רשיון חס' 33648
ת.ז. 6503956
המתכנן

רחל אבני
מנהלת מחלקת הנדסה
היושג שלום
6.05

בעל הקרקע
יעקב קנור
אחראי למינוי
מינהלת הבדואים

ועדה מקומית "שמעונים"
אישור תכנית מס' 2501/א/7
הועדה המקומית החליטה לושר את התכנית
בישיבת מס' 5 ביום 27.7.03
הממונה על המינוי
קרי הועדה