

6000
6005553

המנהלה לקידום הפדיונים
מחוז דרום
01-02-2007
נתקבל

לשכת התכנון הממוזנת
משרד הפנים מחוז הדרום
12.02.2007
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס" 6/331/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס" 331/03/7 (4/27/1)

תכנית שינוי ייעוד בהסכמת בעלים

נושדד המניס מהוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס"ג (6/331/03/7)
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
מיום 15/1/07 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יחיד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס"ג (6/331/03/7)
כרוכמה בילקוט הפרסומים מס"ג 5643
מיום 15/1/07

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- מיקום : שגב שלום שכ' ב
- גוש : 100428
- חלקה : 48
- מגרש : 101
- שטח התוכנית : 2.015 דונם
- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- יזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית שגב שלום
- עורך התכנית : משרד הצפוני
מ.זי יד מס' רישום 82452
רח' החלוץ 117 קומה ב
טל-פקס 086230283
- תאריך : 02-06

מבוא

התוכנית המוצעת באה לשנות את ייעודו של מגרש 101 בחלקה 48 בגוש 100428

ממגורים א' לשטח לבנייני ציבור ולקבוע זכויות ומגבלות בנייה חדשות .

התכנית באה לאפשר בניית מסגד עם צריח שגובה הצריח לא יעלה על 29 מ ממפלס הכניסה
הקובעת והכיפה לא יותר מ 16 מ גובה .

1- שם התוכנית :-

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 6/331/03/7 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 (4/27/1), להלן התכנית

2- מסמכי התוכנית :-

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 א) 6 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב) תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).

3- ציונים בתכנית :-

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא .

4- יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 (4/27/1) בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו .

5 - מטרת התוכנית:-

הקמת שטח לבנייני ציבור בשכונה ב' לצורך הקמת מסגד כמפורט להלן :
 א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' (מגרש מס' 101) לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 913)
 ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח לבנייני ציבור ל- 115% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
 ג. קביעת התכליות והשימושים .
 ד. קביעת גובה מקסימלי לצריח עד 29 מ' גובה .
 ה. קביעת התנאים למתן היתרי בנייה והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
 ו. קביעת שלבי ביצוע התכנית .

6- תכליות ושימושים :-

א- שטח לבנייני ציבור:

שטח זה מיועד להקמת מסגד ובו יותר להקים מבנה לצורך "תפילה" .
 המבנה יכיל בתוכו בקומה מתחת לכניסה :- מחסנים , מרחב מוגן מוסדי , שירותים ומקום הרחצה ואולם קטן לפעילות השכונה .
 קומת הכניסה תכלול מבוא וחדרי מדרגות , רמפה לנכים , ואולם תפילה לגברים .
 קומה א (גלריה) תכלול אולם תפילה לנשים .
 ב- דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי .

7- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי :-

- א- חומר הבניין העיקרי בחזיתות יהיה מאבן טבעית עם פוגה ראויה ועם שילוב אלמנט המדבר ואלמנט הארבע כגון קשתות , משרבייה .
 ב- מתקני מיזוג האוויר ומערכות הסולריות יוסתרו ע"י קירות או מעקות או ימוקמו בתוך חלל גג משופע.
 ג- חלונות הראייה ייעשו ממסגרות אלומיניום מגלבן או צבוע בתנור או מזכוכית בטחון.
 ד- כל הקירות ייבנו / יצפו באבן , לרבות ראש הקיר קופינג .
 ה- כל הגדרות הפונות לדרכים , לדרכים משולבות , שצ"פ ושבילים להלכי רגל ייבנו מגדר אבן הכולל מיקום פחי אשפה , שילוב גומחות למערכות תשתית , שעון מים שערי כניסה, תיבת דואר, שלט ותאורת גדר .
 ו- מתקני גז ודלק ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.
 ז- לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה .

8- 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.

9- הפקעות לצרכי ציבור :-

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965,

יפקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק

ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

10- חלוקה ורישום:-

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב קיים)

הערות	מבני עזר		קו בניין			גובה מכס'	שטח בנייה מכס' סה"כ	שטח בנייה מכס' בקומה	אורך חזית מינ'	שטח מגרש מינימלי	היעוד
	תוספת לסעיף 5-ב%	הגדרת יחידת העזר	קדמי	אחורי	צדדי						
ראה סעיף 13	5%	ראה סעיף 15	3.5	10מ'	5-7 מ'	2ק'	40%	30%	17מ'	ד'	מגורים

11 א- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מוצע)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מנמל בדונם	שטח מגרש בדונם	היקפי בנייה מרבית במגרש ב%					מס' קומות מרבי	קווי בניין			
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי	תכסית שטח מרבי	ק		צ	א		
												מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת
שטח לבנין ציבור	913	1.365 דונם	1.365 דונם	--	100	10	5	115	50	3	בתשריט	בתשריט	כמסומן
										*	בתשריט	בתשריט	כמסומן
										**	בתשריט	בתשריט	כמסומן

הערות :-

* לא יותר בניית מרתף במגרש הנ"ל

** גובה הבנייה עם צריח לא יעבור את 29 מ"ג ועם כיפה לא יעלה על 16 מ"ג.

12- תשתיות חשמל

הוראות בנייה ופיתוח :-

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ מכבלים אלה .

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

החשמל – מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים

דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים

המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים,

לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של

ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ. כמו כן, מותר

לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוז, דרכים, מסילת ברזל, עורקי

ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום

ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:-

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור(מבנים,שצ"ב). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

13- חנייה :-

החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן להיתר בנייה .

14- תנאים למתן היתרי בנייה :-

- 1- היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית באישורה של תכנית פיתוח מנחה .
- 2- היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית לאחר אישור התכנית ברשות התעופה האזרחית .
- 3- היתרי בנייה יינתנו לאחר תאומה של תכנית הבנייה עם מכבי אש , הג"א , משרד הבריאות .
- 4- היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .
- 5- היתרי בנייה יינתנו לאחר הסדרת כניסה ויציאה לנכים (רמפה) .
- 6- היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניין לאתר מסודר ומאושר על פי דין .
- 7- היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות .

15-שלבי ביצוע :-

3 שנים מיום אישור התוכנית .

חתימת הוועדה המקומית

חתימת יוזם ומגיש התכנית

מועצה מקומית שגב שלום
שגב שלום

מח' אקני
מ.מ. שגב שלום

6.2.07

חתימות:
עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוגש ערר וייתקע הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סוג זכויות כל שהן בשטח, מאועל כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת המסגרת.
מיוהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מנהלת הבדואים

יעקב קיודר
אחראי למיפוי
מנהלת הבדואים

חתימת העורך

משרד הצפוני
מחז"ד מ"ר-82452

