

לשם
מסדור
13.01.2010

תכנית מפורטת מס' 5/331/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 ותרש"צ 4/27/1

המגיש – מועצה מקומית שגב שלום

המתכנן – זאב גור – אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל' 086496810 רשיון מס' 33648

תאריך אוגוסט 2003
מרץ 2007
אוקטובר 2008

התכנית משנה יעוד קרקע של מגרש מגורים למגרש למבני ציבור, על מנת להוסיף שטחים למבני ציבור עבור הקמת גן ילדים.

משרד המבחנים מחוז דרום
חוק המבחן (המבחן השביעי) 1965
5331/09
המבחן השביעי
המבחן השביעי
30109
המבחן השביעי
המבחן השביעי

הודעה על אישור תכנית
התמחה בליקוט החסונים ת"ח
5/33/105/2
6073
24340

1. מחוז - הדרום
2. נפה - באר שבע
3. מקום - שגב שלום שכונה ב' מגרש 74
4. תכנית מפורטת מס' 5/331/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 ולתשר"צ 4/27/1
5. גוש - 100428
6. חלקות - 74
7. שטח התכנית - 1.155 דונם
8. ק"מ תשריט - 1:500
9. יוזם ומגיש התכנית - מ.מ. שגב שלום
10. בעל הקרקע - מ.מ.
11. עורך התכנית - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל' 086496810
רשיון מס' 33648

12. תאריך - 10/2008

הוראות התכנית

13. שם התכנית – תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/331/03/7
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 ולת"ש"צ 4/27/1
שגב שלום שכונה ב' מגרש 74

14. מסמכי התכנית – המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
 14.1. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט)
 14.2. 3 דפי הוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית).

15. יחס לתכניות אחרות – תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 331/03/7 ולת"ש"צ 4/27/1 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

16. מטרת התכנית – הקמת שטח לבניני ציבור ע"י:
 א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' (מגרש מס' 74) לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 901) בשטח של 845 מ"ר.
 ב. קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 105% מתוכם 100% שטחים עיקריים.
 ג. קביעת התכליות והשימושים.
 ד. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתרי בניה.
 ה. קביעת קווי הבנין המירביים במגרש.

17. תכליות ושימושים

17.1. שטח לבניני ציבור:

- 17.1.1. שימושים מותרים – הקמת גן ילדים, רחבות ציבוריות, מרחבים מוגנים.
 17.1.2. קווי בנין – כמתואר בתשריט ומפורט בטבלא.
 17.1.3. שטחי השירות יכללו – ממ"מ, מחסן כחלק מהמבנה.
 17.2. דרכים – לא תותר בניה כלשהי. תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

18. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

18.1. מצב קיים

מספר קומות מירבי	קוי בנין מ'			תכנית מירבית באחוזים	סה"כ עיקרי+ שירות	היקף בניה מירבי באחוזים				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
						מתחת לקרקע		מעל לקרקע				
	א	צ	קד			למטרות שירות	למטרות עיקריות	שירות	עיקרי			
2	10	3.5	7	30	45	5	30 לקומה 40 סה"כ	-	-	845	74	אזור מגורים א'

18.2. מצב מוצע

מספר קומות מירבי	קוי בנין			תכנית מירבית	סה"כ עיקרי+ שירות	היקף בניה מירבי				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
	קד	צ	א			מתחת לקרקע		מעל לקרקע				
						עיקרי	שירות	עיקריות	למטרות שירות			
2	3.5 *	3.5 *	5	55%	105%	5%	100%	-	-	845	901	שטח למבני ציבור

הערות לטבלה: * גבולות מבנה קיים, אם חורג מקו בנין במצב קיים, ישמשו כקוי בנין, כמסומן בתשריט.

19. חניה – החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

20. תנאים כלליים

- 20.1. הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני-
 20.1.1. חמרי הגמר של המבנים יהיו מעולים – אבן, טיח מגוון, זכוכית, פח צבוע בתנור, רעפי בטון או חרס.
 20.1.2. בחזית הרחוב ועל גבולות המגרש סביב תותר הקמת קיר גדר מאבן או בציפוי אבן עד גובה 200 ס"מ ממפלס הקרקע הסופי.
 20.1.3. מתקנים טכניים (כגון פילרים) ופחי אשפה ישולבו באופן אחיד, לפי הנחיות מהנדס המועצה.
 דודי שמש, קולטים, מזגנים ואנטנות ובלוני גז ישולבו בעיצוב הבית והגגות ויוסותרו.

21. הנחיות כלליות לתשתית-

- 21.1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
תקבענה דרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, הטל"כ, התאורה, סילוק האשפה, הנמתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות הממוסמכות.
21.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות הממוסמכות.

22. קווי חשמל

- 22.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
22.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
22.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
22.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מטר	מציר הקו, מטר	מהתיל הקיצוני, מטר
א. קו חשמל מתח נמוך	2.25	2.00
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6.50	5.00
בשטח בנוי	8.50	-
בשטח פתוח		
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	13.00	9.50
בשטח בנוי	20.00	-
בשטח פתוח		
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו	35.00	

- 22.5. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

23. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.

24. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

25. חלוקה ורישום-

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

26. תאריכים ושלבי ביצוע – מיד עם אישור התכנית.

27. חתימות –

זאב גור אדירכל
אדריכלות בינוי ערים ופיקוח
מס' רשיון 33648
ת.ז. 065089562

המתכנן

מועצה מקומית
שגב שלום
12.1.10

היוזם

בעל הקרקע