

פרק משפטי

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ש מ ע ו נ י ם

על תכנית זו חלות הוראות הליכי תכנון ובניה ( הוראות שעה - תש"ן - 1990 ) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תוכנית מס' 20\מב\7

06 הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 11-1991

שגיב (שגב שלום) - שכונה ה'

גוש 39772

ת כ נ ו ן

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ט 1990  
אישור תכנית מס. 20/מב/7  
הועדה לבניה למגורים (מס. 34)  
החליטה ביום 15.9.91 לאשר את התכנית.  
מנהל פיקוח תכנון  
התודה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ט 1990  
הפקדת תכנית מס. 20/מב/7  
הועדה לבניה למגורים (מס. 18)  
החליטה ביום 16.2.91 להפקיד את התכנית.  
הועדה לבניה למגורים

מחוז : הנגב

נפה : באר-שבע

תאריך : 27.11.89

# דף מס' 1

## פרק א' - התוכנית

### 1. המקום

שגיב (שגב שלום) גוש 39772

### 3. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 7\מב\20 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט הנקרא בשם הנ"ל. (להלן התשריט).

### 4. מסמכי התוכנית

א. 3 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט בק. מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 5. שטח התוכנית

כ-440 דונם

### 6. יונים ומגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב

### 7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

### 8. עורך התוכנית

אדריכלית אריקה לאוב, ת.ד. 95, ערד

### 9. יחס לתוכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7\02\220.

### 10. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

## פרק ב' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות

### 1. איזור מגורים א' (מסומן בתכנית בצבע כתום)

בשכונה ה' 318 יח"ד.

תכלית ושימושים-מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים).

גובה מירבי - א) גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח:

7.50 מ'

2.65 מ' :

ב) מבנה עזר

הערות: א) המדידה תהיה מגובה מרכז המגרש או מפלט הכביש, הגובה מבין שניהם.

ב) מס' קומות מכסימלי - 2.

קווי בנין מצעריים - א) לתזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.

ב) לצדדים: 3.00 מ'

ג) עורפי: 6.00 מ'

ד) בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ'

ה) למבנה עזר: 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי

המגרש הצדדיים והאחורי אך רק ברבע

האחורי של המגרש.

## דף מס' 2

הערה: למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בניה מירבי - עד סך 45% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.

הערות: א) שטח קומת מסד (כמוגדר בתקנות חוק התכנון והבניה) עד 10% משטח המגרש לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.  
ב) שטח מבנה עזר עד 5% משטח המגרש לא יכלל באחוזי הבניה.

מספר מבנים מירבי - א) תותר בנית 2 מבני מגורים במגרשים בשטח של 900 מ"ר ויותר.

ב) על מגרש בשטח 500 מ"ר ויותר תותר בנית יחידה אחת.

ג) קוי בנין בין מבנים כמפורטים בפיסקה א' לעיל יהיו: 0.00 מ' או 6.00 מ'.

מקלוט-כל יחדת דיור תחויב במקלט בשטח מירבי של 10 מ"ר.

מגורים עם חזית מסחרית - במגרשים הגובלים עם דרך מס' 1 יהיו מגורים עם חזית מסחרית (ללא סימון מיוחד בתשריט). במגרשים אלה תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בו חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבנה יחידת המגורים. תחולת הבניה במגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה חלות כל הגבלות הבניה כעל איזור המגורים. החנות המותרת בקומה המסחרית הנ"ל תהיה מיועדת למסחר קמעונאי לצרכי יום בלבד. מיקום החזית המסחרית ייקבע בהתאם לצרכים במגרשים הגובלים עם דרך מס' 1 ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית ולא יהוו שינוי תוכנית.

2. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

שימושים - גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד, וכיו"ב. גובה מירבי - 2 קומות.

אחוז בניה מירבי - 30% בכל קומה סה"כ 60%.

קוי בנין מזעריים - לחזית דרכים: 5.0 מ'

לצדדים: 4.0 מ'

עורפי: 6.0 מ'

בין בנינים: 6.0 מ'

3. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא. שימושים - מגרש משחקים, נוי נטיעות

4. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וניקוז. רוחב כמסומן על גבי התשריט, אך לא פחות מ-2 מ'.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

**6. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים**

א. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ולאן הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

**7. תוקף התכנית**

סיום עבודות תשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתכנית: יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע כולה או חלקה.

**8. חלוקה למגרשים**

כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

**פרק ג' - תנאים כלליים**

1. עיצוב ארכיטקטוני + בפיקוח הועדה המקומית.
2. חניות רכב- א) באיזור מגורים א': 1 מקום חניה בתחום המגרש לכל יח"ד. יחידות מסחריות יאפשרו חניה נוספת בתחומי המגרש.  
ב) בשטח לבניני ציבור: תחום המגרש.
3. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבו: כמסומן בתשריט.
4. תשתית  
א. מים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.  
ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.  
ג. ניקוז ותיעול -  
ג-1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול. ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור.  
ג-2 ניקוז: היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קראקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.  
ד. חשמל - בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישורה.  
ה. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.  
ו. הריסה - לא ינתן היתר בניה על מגרש כל עוד לא בוצעה הריסה של מבנים קיימים ללא היתר.

5. שלבי ביצוע - ביצוע התכניות יתחיל לא יאוחר מחודש ספטמבר 1992 ותאריך סיומה יקבע ע"י המתכנן.

**פרק ד'**

איזור בית העלמין יהיה מרוחק 100 מ' מאיזור המגורים ע"פ הוראת תכנית מתאר ארצית ויחולו עליו כל הוראות תכנית זו.

1991 '11 0 6  
משרד המשפטים  
תל אביב

חתימת הירוצים:

משרד המשפטים  
80750  
057-33614

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע: