

משרד הפנים  
8/8/94

ש ג ב - ש ל ו ם

שכונה ד'

מ ב ו א

התכנית מהווה יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בהתאם לחכנית המתאר.

השכונה ממוקמת בחלק המזרחי של הישוב כשהיא גובלת צפונה לשכ' ג' ומערבה לשכ' המרכזי ושכ' ה'.

היא כוללת 269 מגרשים למגורים א'. מתוכם 248 מגרשים שגודלם מעל 800 מ"ר ומותר לבנות 2 מבנים במגרש ו-21 מגרשים שגודלם עד 800 מ"ר ומותר לבנות מבנה אחד במגרש.

בשכונה מתוכננים שטחים לבי"ס, גני ילדים, מוסדות אחרים ומסחר.

משרד הפנים מהווה הדורים  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 24/19/94  
 בהתאם לסעיף 5(א) לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)  
 החליטה ביום 8/6/94 לאשר את התכנית.  
 מנהל סינהל הונוטון  
 מנהל תחום הבניה  
 למגורים

משרד הפנים מהווה דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס.  
 2/19/94  
 הועדה לבניה למגורים נמס'  
 החליטה ביום 6/3/94 להפקיד את התכנית  
 קידום תוכנית לבניה  
 למגורים

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

מרחב הדרום  
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 7/מב/19-א'

שינוי לתכנית מתאר מס' 220/02/7

שגב-שלום

שכונה ד'

ת ק נ ו

מחוז	:	הדרום
נ פ ה	:	באר-שבע
גושים	:	39772 חלקה 6 (חלק)
יוזם ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	:	מוהל מקרקעי ישראל
התכנון	:	אדריכל דניאל שן
שטח התכנית	:	378.00 ד'
תאריך	:	9.2.94

פ ר ק א' - ה ת כ נ י ו ת

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7/מב/19א' ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. גבולות התכנית - המותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית: א. תשריט ב-ק.מ. 1:1250.  
ב. תקנון 10 דפים.
4. יחס לתכניות אחרות - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 220/02/7. כל שתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תוכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחויבות.
5. מטרות התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת תכליות, השימושים והגבולות

כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

1.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה).

1.2 מס' הקומות המותר - 2 קומות + עליית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.

1.3 גובה מירבי

- א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'.
- ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.0 מ'.
- ג. מבנה עזר - 2.20 נטו

ד. הערות:

מפלס הריצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

1.4 קוי בנין מזעריים

- א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.
- ב. לצדדים - 3.00 מ'.
- ג. עורפי - 5.0 מ'.
- ד. בין שני מבנים באותו מגרש כמפורט בסעיף 1.7, א', ב'.
- ה. למבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחוריים של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.
- ו. מגרש פינתי - קו בנין קידמי בצלע הקצר 7 מ' ובצלע הארוך 5 מ'.
  - קו בנין צדדי - 3 מ'.
  - קו בנין אחורי - 5 מ'.
- ז. מבנה העזר - תותר בניית מבנה עזר בקו האחורי של המגרש (קו בנין פ.ס.).  
במקרה של מגרש הגובל עם מגרש לבנייני ציבור או מסחר, מבנה העזר יבנה במרחק של 3 מ' מקצה המגרש.

## 1.6 שטח בניה מותר

א. שטח בניה עיקרי ומירבני - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

### ב. שטח בניה מישני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.
2. מרתף - עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וכיוב.
3. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
4. חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 800 מ"ר. עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.

### סה"כ שטח בניה מישני (שרות) :

- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר : 12% + 50 מ"ר.
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר : 12% + 100 מ"ר.

### ג. סה"כ שטח בניה מותר

- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר -  
40% שטח עיקרי + 12% + 100 מ"ר שטח מישני = 52% + 50 מ"ר.
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר -  
40% שטח עיקרי + 12% + 50 מ"ר שטח מישני = 52% + 100 מ"ר.

## 1.7 מספר מבנים מירבני

- א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.
- ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.
- ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר יותר בניית מבנה אחד.

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

בדרך מס' 41 לכל אורכו ומשני צידו.

א. כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית) כשטח עיקרי (חנות) + שטח מישני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר.

ב. תכולת הבניה במגרש

- שטח עיקרי (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלו על אזור מגורים א'.  
- שטח בניה מישני (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים א'.

ג. הפעלת החנות

בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

3. אזור לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בזום מותמם בזום כהה)

א. שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי-ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

ב. גובה מירבי -

912 - 3 קומות.

911,909,906,903,900 - קומה אחת.

ג. אחוז בניה מירבי

שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.

שטח שרות - עד 10%.

סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שרות = עד 60% משטח המגרש.

ד. קוי בנין מזעריים :

- לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.0 מ'.

- צדדי - 4 מ'.

- עורפי - 5 מ'.

ה. החניה בתחום המגרש לפי תקן

4. אזור משחרי (מסומן בתשריט באפור מותחם בשחור)

א. מס' הקומות.

ב. קוי בנין : - קידמי - 5 מ'.

- אחורי - 5 מ'.

- צדדי - 3 מ'.

ג. שטח עיקרי - 35% בקומת הקרקע ו-50% בשתי קומות.

ד. שטח שירות - עד 15%.

ה. סה"כ שטח לבניה - 60%.

5. אזור ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד', שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

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

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ניקוז.

7. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

מצב מוצע

8. טבלת אזוריים ושימורים

הערות	קו בנין מינמלי			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי לשטח שירות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש דונים	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור
	אזורי	צדדי	קידומי				לכל הקומות	לקומת הקרקע					
* קומת הקרקע תהיה מסחרית חלקית כשהשטח העיקרי (חנות) והשטח המישני (מספר) לא יעלו על 70 מ"ר.	5	3	5	100+52% מ"ר	100+12% מ"ר	2	40%	30%	0.800 מעל	2	17-27 82-100 119-122 130-135 141-151 172-175	צבע כתום	א' מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית
				50+52% מ"ר									
	5	5	5	60%	10%	3	50%	35%	12.932		912	צבע חום מוחמם	בנייני ציבור
	5	4	5	45%	10%	1	35%	35%	2,016 1,872 2,031 1,550 2,472	-	900 903 906 909 911	צבע חום כהה	
	5	3	5	60%	10%	2	50%	35%	2,203	-	910	צבע אפור מוחמם בשחור	מסחר
	-	-	-	-	-	-	-	-	76,717	-	-	ירוק	שצ"פ+שביליים
	-	-	-	-	-	-	-	-	17,501	-	-	חום-אדום	דרכים
	-	-	-	-	-	-	-	-	378.00	-	-	-	סל"כ



## פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון:  
גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כיסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ג"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישור.
4. חניות רכב:
  - א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד.
  - ב. באזור לבנייני ציבור - בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
6. הנחיות כלליות לתשתית
  - א. קיימת אפשרות להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
  - א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות לעבור לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
  - ב. ב י ו ב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
  - ג. ניקוז ותיעול -
    1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין לקהים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בנייה בשטח שימש כאמור.
    2. ניקוז - היתר הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
  - ד. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' חשמל.
  - ה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.