

מס' 287 מל"3

לשכת התכנון המחוזית
U 7-02-1996
מחוז הדרום

הועד לבניה ותכנון
שמעוני
23-01-1996
ל ג ל

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 8/149/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/149/03/7

מושב שובה

הוראות התכנית

מאי 1995
אוקטובר 1994
אוגוסט 1994
פברואר 1994

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8/149/03/7
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 1/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8/149/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2386
2/2/96 מיום

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב שובה

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

שובה הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. עזתה.
במושב ישנן כ - 85 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע.
מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ - 60 יחידות קהילתיות
בשטח של כ - 0.6 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים
של בעלי מקצוע , ושל שטחים עודפים במרכז.

מערכות שרותי החינוך , התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב
מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות , ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז,
בהתאם להתפתחותו של היישוב .

2. המקום:

מחוז	:	הדרום	2.1
נפה	:	באר-שבע	2.2
מועצה	:	מ.א. מרחבים	2.3
המקום	:	מושב שובה	2.4
גוש	:	חלק מ - 803 , 809	2.5
שטח התכנית	:	כ - 125 דונם	2.6
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל	2.7
היזום	:	שובה מושב עובדים להיישובות שיצתופית בע"מ.	2.8
המתכנן	:	אדריכל שלמה עמית	2.9

מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 סל-פקס 07-413073.

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/149/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת 5/149/03/7.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרי"מ 1:2500, 1:10,000, 1:50,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מאושרת מס' 5/149/03/7 משארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 8.2 לא יוצאו היתרי בנייה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת לביוב, שתכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 8.3 לא יוצאו היתרי בנייה עד לביצוע הריסת המבנים שנועדו להריסה בתכנית זו.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"שמעונים"

8.3 היתרי בנייה לשטח המשולב יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 חישוב שטחים ואחוזי בנייה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממד, קומת עמודים, סככה לרכב, מבנה עזר, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מבנה עזר - המבנה יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע, גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קוי תשתית צבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי התשת לטפל בתשתית.

9.2 שטח משולב לבנין צבור ומסחר:

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט. וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים. אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של היישוב. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים, מקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים).

9.4 שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לרכב:

מיועד לגינון, ניקוז, מערכות תשתית. שטח פרטי פתוח בתכנית זו משמש בעקר כגישה למגרשי מגורים מס' 234-240, 259, 260, שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק ויירשם לטובתם.

9.5 החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"שמעונים"

טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע - שובה

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מיקום	הקפי בנייה מירביים			תכסית מירבית %	מס' יחיד במגרש	מס' קומות מירבי	קוי בנין		
				למטרות עקריות %	למטרות שרות %	סה"כ %				ק	צ	א
מגורים א'	260-201	500	מעל הקרקע מתחת לקרקע	(1)	(2)		35%	1	2	(3)	3	4
				35%	12%	47%						
בנין צבור ומסחר משולב	503-501	600	מעל הקרקע מתחת לקרקע	40%	5%	45%	40%		2			כמסומן בתשריט
					5%	5%						

הערות:

- (1) שטח בנייה המותר במגרש למטרה עקרית הוא 180 מ"ר.
- (2) שטח הבנייה המותר במגרש למטרת שרות הוא עד 60 מ"ר מעל או מתחת לקרקע.
- (3) קוי בנין קדמיים לפי תשריט.
- * במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בנין קדמיים ושני קוי בנין צדדיים.
- * מגרשים מס' 212, 209, 225, 241, 248, 249, 253, 257
- * במגרשים אחוריים כל קוי הבנין - 4.0 מ'
- * מגרשים מס' 234 - 240, 258 - 260

הנעדה המקומית
לתכנון ולבניה
ש"מ עו"גים

טבלת זמיות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית מס' 5/149/03/7

תעודת	קו בנין ב- מ'.			שטח מבני עור במ"ר	מספר קומות	מספר יחידות דיור במגרת	שטח בניה מכספלי ברטון מ"ר	רוחב מינימלי של חזית המגרת במ"ר	גודל מגרת במ"ר		סידור בתשרי (צבע)	תבליט האזור	אזור
	1 אזור	2 אזור	3 אזור						א	ב			
למגורים בלבד: לא יהיו שימושים מעורבים. בניה דיוך אחד עם מדרגות פנימיות	0 או 5 בהסמכת השכן בכתב	0 או 3 בהסמכת השכן בכתב	2 מבני עור 15	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה	1 או דירה מפלסית (קוטני)	1	20% ולא יותר מ-150 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר לדו מפלסי	כמסומן בתשריט	כמסומן כמשורטט	כמסומן בתשריט	חום מותרים חום	מגורים מגורים	מגורים בעלי ליקציוני
היתר בנייה בהתאם לתכנית באישור הועדה המקומית	כמסומן בתשריט 0 או 2.0			מרחב בין המבנים			40%	כל בניה אסורה. למעט מקלטים ציבוריים באישור הועדה המקומית.		חום מותרים חום כהה	חום מותרים חום כהה	בניי צבוע וספורט	שטח לבניי צבוע

הועדה המקומית
למבני ולבניה
ש.מ.ע.נ.י.ס.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
שמעונים
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 518 תאריך 13.2.96
 והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מוזרים / יכר הועדה

- 9.6 דרך משולבת: רחוב הולנדי, דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.
- 9.7 שביל להולכי רגל: שטח מרוצף אפשר בשילוב עם גינון, המיועד להולכי רגל בלבד.
- 10. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
 - 10.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 11. הנחיות כלליות לתשתית:
 - 11.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
 - 11.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור - יופקעו ע"י הועדה המקומית, וייתשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.
- 13. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 14. שלבי ביצוע: תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

מירון חומש
 סמנכ"ל מחוזות
 ומנהל מחוז הדרום במעל

מחוז עובדים של אגף
 לתחזוקת שטחים

החם

בעל הקרקע

המתכנן
 עמ"ח שלמה - ארדיני
 רחוב סבצ'ה מורג 42
 באר שבע פיקוד 1450