

הועדה המוחדרת לתכנון
נחקבל כהאריך 2/6/96

מתוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

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

תכנית מסי 193/מ/7
המהווה שנוי לתכנית מתאר 220/02/7
שנב שלום
שכונה 7

משרד הפנים מתוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 193/מ/7
הועדה לבניה למגורים (מס. 104)
החליטה ביום 25/2/96 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים

תקנון

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- גושים : 39772 , חלקה 6
- יזום ומגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : אדרי יובל שם-אור , גבעתיים
- שטח התכנית : 438.11 דונם
- תאריך : 28.4.94

משרד הפנים מתוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 193/מ/7
הועדה לבניה למגורים (מס. 102)
החליטה ביום 25/2/96 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים

מבוא

שכונה 7 - שגב שלום

השכונה ממוקמת בדרום הישוב מדרום לשכונה ה.

בקרקע מספר רכסים בשיפוע של עד 15% היורדים ל- 2 ואדיות ראשייט המחלקים את השכונה.

את השכונה תוחם ממזרח כביש מתארי מס' 40.

בהתאם לתכנית המתאר תוכנן השטח הכלול בתכנית לצרכי מגורים, בנייני ציבור ורצועת שצ"פ בשולי השכונה. רצועה צרה בין מגרשי המגורים לשכונה ה' ולכביש המתראי ורצועה רחבה לשולי השכונה המהווים שולי הישוב.

לאור מגמות תכנוניות חדשות הוחלט להחליף את יעוד השצ"פ הרחב שבשולי השכונה בצידה המערבי לשטח חקלאי המיועד למכלאות צאן המופעלות על ידי דיירי שורת מגרשי המגורים המערבית הגובלת עם השטח החקלאי.

בשכונה מתוכננים שטחים למוסדות ציבור הממוקמים בתפרוסת רחבה והסמוך לצירים הראשיים.

מערכת הכבישים מתוכננת באלכסון יחסית לכיוון השיפוע של הקרקע לקבלת שיפועים תיקניים לתנועה מוטורית.

הואדיות נשארים בתחום השצ"פ כך שמתאפשר ניקוז טיבעי ופתרון ביוב לשכונה.

גודל מגרש מינימלי 800 מ"ר מאפשר בניית 2 מבנים לכל מגרש.

בשכונה סה"כ 250 מגרשים למגורים א' x 2 מבנים מותרים לבניה בכל מגרש. סה"כ 500 מבנים.

פרק א - התכניות

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 193/במ/7 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7 / 02 / 220 - שגב שלום, שכונה 7. ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
2. גבולות התכנית - כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1250 : 1 (להלן התשריט).
4. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 220/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
5. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת התכליות והשימושים

כללי

לא יישמשו 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'

1.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות + בניית עלית גג + מרתף וקומת עמודים.

1.2 הנחיות בניה

- א. תותר בניית 2 מבנים בכל מגרש כשהראשון בתצי המגרש (האחורי או קדמי) במרחק 3.0 מ' מקו מחצית המגרש, המרחק בין 2 מבנים 6.00 מ' או 0.0 מ' בתנאי של קיר משותף.
 - ב. מפלס הריצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.
 - ג. שטחי שרות - תותר בניית מחסנים בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או בנייני ציבור או מסחר בהם המרווח יהיה 3.0 מ'. גובה הפנימי של המחסן 2,20 מ'.
- תותר בניית מקלט או חדר מוגן.
 - תותר בניית חניות מקורות בחומרים קלים בגבול הקידמי של המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0.0.
 - תותר בניית מרתף וקומת עמודים.
 - קומת המרתף תבנה בגבולות קומת הקרקע ותשמש למטרות שרות בלבד.

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

2.1 תכליות ושימושים

מגורים ומסחר

א. במגרשים הגובלים בדרך מס' 1 - מס' : 194 , 174-178 , 154-149-132-113-54-51
ובמגרשים הגובלים בדרך מס' 2 - מס' : 211-223
כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית)
כששטח עיקרי (חנות) + שטח שרות (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר .

ב. יעוד התנות והפעלתה

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

2.2 הנחיות בניה

עפ"י סעיף 1.2

השטח למסחר עיקרי + שרות לא יעלה על 70 מ"ר ויהיה כלול בשטח הבניה הכולל המותר
של מבנה המגורים .

3. אזור לבנייני ציבור

מטרות עיקריות : גן ילדים , מסגד , מרפאה , בתי ספר , תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב .
מיקום : מעל הקרקע .
מטרות שרות מעל לקרקע : מחסנים , חניה מקורה .
מתחת לקרקע : מחסנים

4. אזור ציבורי פתוח

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא , למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות , פסלים וכד' ,
שימושים : מגרש משחקים , נוי נטיעות .
תותר מעבר קוי תשתית בתחום השצ"פ .

5. שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ניקוז.
בשטח זה תאסר בניה כלשהיא.
מותר מעבר קוי תשתית.

6. אזור תקלאי

שטח זה מיועד לבניית מבני משק חד-קומתיים עבור מכלאות צאן בלבד.

7. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

קוי בנין	מס' קומות מירבני	תכסית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש						מס' מבנים במגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מגרש מס'	אזור
			סה"כ עיקרי + שרות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	עיקריות				
קדמי												
צדדי												
אחורי												
כמסומן בתשריט	2	35%	65%	18%	7%	40%	-	2	0.800	1-50 55-112 138-148 155-173 179-193 195-210 238-264	מגורים א'	
כמסומן בתשריט	2	45%	67%	10%	7%	50%	-	-	2.150 2.300 1.500 2.100	900 901 902 903	בנייני ציבור	
5 מ' 5 מ' 40 מ'	1	20%	20%	-	-	20%	-	-	3.000	300-312	אזור חקלאי	
כמסומן בתשריט	2	35% יכולל 70 מ"ר עבור מסחר	65% יכולל 70 מ"ר עבור מסחר	18% יכולל 20 מ"ר עבור מסחר	7%	40% יכולל 50 מ"ר עבור מסחר	-	2	0.800	51-54 113-132 149-154 174-178 194 211-223	מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית	

* כתנאי מימוש האפשרות לחזית מסחרית

תשריט מסומן



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

כ"ה בחשון התשע"ה
18 בנובמבר 2014
דת 2014-5675

לכבוד
אדר' חיים פלמן - מהנדס הועדה המקומית נגב מזרחי
אדר' אירנה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום
לובה קנובל - ממונה מחוז (תכנון), מינהל לבניה כפרית
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, רשות מקרקעי ישראל באר - שבע
גב' רחל אבני - מחלקת ההנדסה, המועצה המקומית שגב שלום

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' 7 / במ / 193 - שכונה מס' 7 שגב שלום

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 22/09/2014, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 7 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

7. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בנייה מירביים (% או מ"ר) במגרש						מס' מבנים במגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מגרש מס'	אזור	
			מטרות שרות		מטרות עיקריות								
קדמי	צדדי	אחורי	סה"כ עיקרי + שרות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
כמסומן בתשריט			2	35%	65%	18%	7%	40%	-	2	0.800	1-50 55-112 133-137 138-148 155-173 179-193 195-210 238-264	מגורים א'
כמסומן בתשריט			2	45%	67%	10%	7%	50%	-	-	2.150 2.300 1.500 2.100	900 901 902 903	בנייני ציבור
5 מ'	5 מ'	40 מ'	1	20%	20%	-	-	20%	-	-	3.000	300-312	אזור חקלאי
כמסומן בתשריט			2	35% *כולל 70 מ"ר עבור מסחר	65% *כולל 70 מ"ר עבור מסחר	18% *כולל 20 מ"ר עבור מסחר	7%	40% *כולל 50 מ"ר עבור מסחר	-	2	0.800	51-54 113-132 149-154 174-178 194 211-223	מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית

*בתנאי מימוש האפשרות לחזית מסחרית

משרד התכנון והבניה
 ת.ד. 1000 ירושלים 10100
 17.08.2017
 משרד התכנון והבניה
 ת.ד. 1000 ירושלים 10100
 17.08.2017

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"י תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"י תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישור.
4. חניית רכב -
החניה תהיה בתחומי המגרשים וע"פי תקן החניה בחוק התכנון והבניה.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
6. מערכות -
קיימת אפשרות להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו.
ב. ביוב - 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 - הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה תוך מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול.
 2. ניקוז - היתנה הועדה 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 חבי חשמל .

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל הקיימים -

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים , ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל , לבין החלק הבולט מאו הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
כקו עליון 110 - 150 ק"ו	9.50 מטרים .

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך .

ה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חבי בזק .

7. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות .

- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות .

8. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תכנית זו .
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה .
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה .
- ג. עפ"י החלטת הממשלה , סעיף ב' לעיל יכנס לתוקף מתאריך 1.9.96 .
- ד. בתקופת הביניים יאושרו היתרי בניה בשכונות המגורים החדשות כאשר פתרון הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה , בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב) , התשנ"ב - 1992 .
- ה. היתרי הבניה למכלאות הצאן והשימוש בשטחים החקלאיים יוגבלו לתקופה של שלוש שנים . עם תום התקופה כאמור לעיל , תדון הוועדה המחוזית ותחליט האם להתיר את המשך השימוש בקרקע למטרות חקלאיות ובכלל זה מכלאות הצאן .
- ו. כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית :
 1. חומרי גמר- חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז) , קרמיקה , טיח השילדה ציפוי אבן . לא יותר שימוש בבלוקים חשופים . פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1 : 100 .
 2. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקני"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים .
 3. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב ק"מ 100 : 1 (כולל פרט אופייני ב- ק.מ. 10 : 1) .
מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפתוח) .
גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש , גובה גדר מינימלי 1.30 (ולא יותר מ- 2.00 מ')
חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה .

9. הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור , ייפקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . סעיף 188 א' - ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית .

10 . חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה ע"פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית .

11 . איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ומגבלות הבניה עפ"י תכנית זו .

12 . תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית , באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה יופקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 .

13 . שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה .

14. אישורים

יוזם ומגיש התכנית

משרד המינוח והשיכון
מחוז הדרום

21.5.96

המתכנן



שם-אור -
דריכלים ובוני-ערים