

6002945

על תוכנית זו חלות הוראות  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

הועדה המרכזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 18/11/96

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 7/במ/215

שינוי לתוכנית מתאר מס' 4/183/02/7

שינוי לתוכנית מתאר מס' 3/183/02/7

שינוי לתוכנית מפורטת 1/363/03/7

להתיישבות בדואית בנגב

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס' 215/מ/7  
הועדה לבניה למגורים (נס) 95  
החליטה ביום 18/11/96 להמליץ את התכנית.  
יו"ר הועדה לבנייה  
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
מישור תכנית מס' 215/מ/7  
בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
החליטה ביום 18/11/96 להמליץ את התכנית.  
מנהל מנהל התכנון  
יו"ר הועדה לבנייה  
מגורים

ל ק י ה

2 הגדלת שכונה מס' 2

(חלק צפוני)

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	לקיה
גוש	:	100220 (חלק)
יוזם ומגיש התוכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	:	אבינעם לוין, אדריכל ובונה עדים
שטח התוכנית	:	מס' רשיון 27979
תאריך	:	226.2 ד'
	:	28.12.95
	:	04.08.96

מ ב א

תוכנית זו באה ליעד קרקע בהתאם לתוכנית מתאר מאושרת  
מס' 1/183/02/7 על שינוייה ישוב בדואי "לקיה" להקמת  
שכונת מגורים חדשה, הכוללת 150 מגרשים בחלק הצפוני של  
של שכונה מס' 2.

פרק א' - התוכנית

1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 7/במ/215, והיא תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התוכנית.

2. גבולות התוכנית

המותחם בקו כחול על גבי התשריט.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 9 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זאת כפופה לתוכנית מתאר מס' 4/183/02/7 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו, ומבטלת את תוכנית מתאר מס' 3/183/02/7 ותוכנית מפורטת מס' 1/363/03/7, בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

5. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות

1. אזור מגורים א'

- א. שימושים ותכליות - בשטח זה תותר כניית מבני מגורים ומחסן, חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה וסככה לבעלי חיים.  
ב. גובה מרבי - למבנה מגורים עם גג שטוח - 8.00 מ'.  
למבנה מגורים עם גג משופע - 9.0 מ'.  
למבנים אחרים - 2.65 מ'.

המדידה תהיה מגובה אבן השפה הגבוהה.

- ג. מספר מבנים מרבי
- תותר בניית 2 מבני מגורים במגרשים בשטח של 700 מ"ר ויותר.
- ד. מספר קומות מרבי - למכנה מגורים - 2 קומות + קומת עמודים ומרתף.
- ה. זכויות בניה - ראה טבלה.
- ו. קווי בנין - ראה טבלה.
- ז. רוחב המגרש - לפחות 18 מ'.
- ח. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית
- מגרשים מס' 351-356, 358, 360-365, 473-476, 497-500, יהיו המגרשים למגורים א' עם אפשרות חזית מסחרית.
- במגרשים אלה תותר לבנות בקומת הקרקע שטח מסחרי שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידת דיור. תחולת הבנייה למגרשי מגורים א' עם חזית מסחרית תהיה לפי המפורט בטבלה. פרט לזה תחולנה אותן הוראות בניה החלות על אזור מגורים א' החנות המותרת בקומה מסחרית הנ"ל תהיה מיועדת למסחר קמעונאי לצרכי יום בלבד.
- במגרש פינתי תותר הפניית חלונות ראווה לדרך אחת בלבד. דרך זו תקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2. שטח לבנייני ציבור

- א. שימושים ותכליות - בשטח זה תותר בניה של בי"ס, גני ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מסגד וכו'.
- ב. גובה מרבי - 2 קומות + קומת עמודים.
- ג. שטח בניה מרבי - שטח עיקרי בקומה 35% וסה"כ 50% בכל הקומות. שטח שירות - סה"כ עד 10%.
- השימושים המותרים למטרות שירות: ביטחון, אחסנה, חניה מקורה, חדרים טכניים, חדר מדרגות, קומה מפולשת.

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
"שמעונים"

3. אזור מסחרי

- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות עיקריות כגון: חנויות, מבני עסק, וכו' ומטרות שירות כגון: בטחון, חדרים טכניים, אחסנה, חניה מקורה, חדר מדרגות, מעברים, קומה מפולשת.  
כמו כן באזור חזה יוקמו חניה פתוחה וגינון, שבילים להולכי רגל וכד'  
ב. גובה מרבי - 2 קומות.  
ג. זכויות בניה - ראה טבלה.

4. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה תיאטר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטים פיתוח למגרשי ספורט ומשחקים, נוי ונופש ומעבר קווי תשתית.

5. שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל ולמעבר קווי תשתית.

6. דרך וחניה ציבורית

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה פתוחה, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

7. חניה

החניה לכל ייעודי הקרקע תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
"שמעונים"

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
- בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. 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 בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

#### 9. מערכות תשתית

- א. מיס - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
- ב. ביוב, ניקוז ותיעול - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו, ותינתן זכות מעבר עם צנרת בתחום מגרשים פרטיים בין גבול המגרש לקו הבניין.
- ב-1 ביוב: תוגש תוכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת.
- ב-2 שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז ותיעול, ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור.
- ב-3 ניקוז: חיתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התוכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
- ג. חשמל - בהתאם להנחיות חברת חשמל ובאישורה.
- ד. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.

10. עתיקות

אין לבצע עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.  
 במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

11. טבלת אזורים, שימוש ומגבלות בניה

א. מצב קיים (לפי ת.מ. 1/363/03/7 ות.מ. 3/183/02/7)

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח בניה מרבי ב- %			תכנית קרקע מרבית	מס' קומות	קווי בנין		
			לשימושים עיקריים	למטרות שירות	סה"כ			ק	צ	א
מגורים "א"	230-233 235 300-302 12	800	40	5	45	30	2	5 או 7	3	10

הערות

- (1) באזור מגורים א' בין גבול המגרש לקו בנין לא תותר כל בניה פרט למוסד לרכב (פרטי או מסחרי עד 4 טון) בבניה קלה.
- (2) מרווח בין 2 בנינים באותו מגרש יהיה 0 או 6 מ' לפחות.
- (3) תותר בנית מבני עזר בנפרד מבית מגורים ברבע אחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 או 3 מ' פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.
- (4) גובה מבני עזר לא יעלה מעל 2.75 מ'.

הועדה המקומית  
 לתכנון ולבניה  
 "שמעונים"

ב. מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות	תסכית קרקע מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש ב- % או במ"ר						מס' יח"ד (מס' בתי י"ס)	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מתחת לקרקע					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
א	צ	ק											
6 או 3 או 0	3 או 0	כסמ"ו	2+ק. עמודים + מרתף	40	57	10	7	40	--	300	700	351-500	מגורים "א"
			ק. קרקע + מרתף	60	70	10	10	50	--	מסחר	-	351-356 360-365 358 473-476 497-500	אפשרות חזית מסחרית
			2 + קומת עמודים	35	60	10	--	50	--	--	1180	801-806	שטח לבניני ציבור
3 או 0	3 או 0	ט	2	60	90	20	--	70	--	1500	501	אזור מסחרי	

הערות

- למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא קדמי וצדדי בלבד.
- באזור מגורים א' למטרות שרות מותר: למחסנים - קווי בנין צדדיים ואחוריים 0.0 אך רק כרבע האחורי של המגרש. לחניה מקורה - קווי בנין קדמי וצדדי 0.0.
- שטח המרתף מיועד לאחסנה וממ"ק ייכלל בשטחי השרות וגובה המרתף לא יותר מ- 2.20 מ'.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. תנאים להוצאת היתר בניה

א. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תוכנית מודד מוסמך מעודכנת לא יותר משנה שלפני הגשה הבקשה.

הועדה הממונה  
לתכנון ולבניה  
"שמעונים"



- ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בק.מ. 1:100 עם ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומת ח"ח ובזק, גובה קיר גדר בחזית עשוייה מאבן, שלא יעלה על גובה 1.20 מאבן שפה.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. עפ"י החלטת ממשלה, תת סעיף ג' לעיל יכנס לתוקף החל מתאריך 1.9.96.
- ה. בתקופת הביניים יאושרו היתרי בניה בשכונות המגורים החדשות כאשר הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים), (בורות ספיגה ובורות רקב) התשנ"ב 1992.

## 2. איחוד וחלוקת מגרשים

איחוד וחלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו ייעודי קרקע וזכויות הבנייה המותרים עפ"י תוכנית זו.

## 3. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

## 4. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

## 5. שלבי ביצוע

ביצוע התוכנית יתחיל עם אישורה ויושלם תוך 10 שנים.

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
"שמעונים"

6. תוקף התוכנית

סיום עבודות בתשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. אם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך 3.5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

7. חתימות

משרד הבינוי והשיכון  
מזרח הירדן  
12.11.96



יוזם התוכנית

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
שמעון

ועדה מקומית

יעקב קינדר  
אחראי למיפוי  
מינהלת הבדואים

עורך התוכנית

בעל הקרקע

בין לנו התנגדות עליונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה כ...  
ס רשויות התכנון המוסמכות.  
זתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להק...  
יוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל...  
זוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין ה...  
זו באה במקום הכממת כל בעל זכות בשטח הנתון...  
ישות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.  
מען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או יע...  
זכם הגיו השטח הכלול בתוכנית יזו התמימה...  
כרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על...  
כטלו בגלל הפרתו על-ידי מי שרכש מאיתנו על פי...  
ל שהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו...  
זלכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו נתנה אר...  
קודת מוט תרנונית.

מחא  
מונהל