

מרחב תכנון מקומי שמעונים
תל - שבע

עדה המועצה
מקבל בתאריך 27/4/65

תכנית מפורשת מספר
שכונה מספר 36

הדרום	:	מחוז
באר - שבע	4	נפה
שמעונים	:	מרחב תכנון מקומי
14	:	גוש
מינוגל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשכון	:	מחבר יוזם ומגיש התכנית
127.649 דונם	:	שטח התכנית
12.3.87	:	תאריך

משרד הבינוי

תוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
נוחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי א.א. 14/65
 הכנית מ.א. 359/65
 הועדה הממוזית/משנה נכת
 כיסיבתה 38
 מיום 24/6/65
 התוכנית הזכרת ל...
 סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 359/65 פורסמה להפעלה בילקוש
 הפרסומים מס' _____ מיום _____ ק"מ

מחוז הדרום נפת באר - שבע.
 מרחב תכנון מקומי "שמעובים"
 ישוב הבדואים תל - שבע.
 תכנית מפורטת לשכונה מספר 36
 גוש 14

מחבר יוזם ומגיש התכנית - משרד הבינוי והשכון מחוז הנגב.

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

שם וחלות - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לשכונה 36 בישוב הבדואים תל שבע ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי צפוד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו תחולצה כל הוראות תכנית מתאר לישוב הבדואים תל שבע.

מטרת התכנית - הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 71 מגרשים לבניה פרטית, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

שטח התכנית - 127,649 דונם.

הוראות כלליות - בהתאם לתכנית מתאר לישוב הבדואים תל שבע.

סימונים וציונים בתשריט פרושם:

קו כחול	- גבול התכנית
צבע כתום	- אזור מגורים א'
צבע חום מותחם בחום כהה	- שטח לבניני ציבור.
צבע ירוק	- שטח ציבורי פתוח.
צבע אדום	- דרך או חניה מוצעת.

חלוקת שטחים : אזור מגורים א'	76.706	דונם.
בניני ציבור	2.344	דונם
שטחי ציבורי פתוח	31.753	דונם.
דרכים וחצרות	16.846	דונם.
סה"כ	127.649	דונם.

רשום התכניות והמגבלות:

1. מגורים :

א. על כל מגרש תותר בביתו של מבנה מגורים אחד בלבד. במידה והמגרש עולה בשטחו על 1.500 מ"ר תותר בבית שני מבני מגורים.

ב. אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). במבנים בעלי חזית מסחרית לא יעלו אחוזי הבניה על 50%.
 פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ-30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ-450 מ"ר (למעט במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף, ראה להלן) מספר הקומות לא יעלה על שתיים.
 באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לדבות קומה מפולשת.
 מרפסת בלתי מקודרת ומרפסת גג לא תחשבנה באחוזי הבניה.

ג. גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יותר מ-7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ-8.5 מ'.
 מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לבנין.

ד. על מבני המגורים שבביתם הושלמה עד 31.1.86 ואשר עונים על דרישות חוק התכנון והבניה אך אינם עונים על מגבלות קוי הבנין של התכנית, יוכלו להגיע להשלמת הליכי רישוי ורישום בהמלצת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המוצעה.

ה. מבנים שיוקמו במגרשים סמוכים למבנה שהוקם במרחק קטן מ-3.5 מ' מקו הבנין הצדדי, יבנו במרחק מינימלי של 7 מ' מאותו מבנה, גם אם הדבר יחייב בניה במרחק העולה על 3.5 מ' מקו הבנין הצדדי של מגרש המבנה המתוכנן החדש.

- ו. קו בנין קדמי למגורים 7 מ'
- קו בנין צדדי למגורים 3.5 מ'
- קו בנין אחורי למגורים 10 מ'

ז. במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבנין ואחוזי הבניה שני מגרשים עם גבול משותף בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.

ח. מבני עזר למגורים: מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0 או 3.5 לפחות. המרוח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבני העזר יהיה בגובה*מירבי של 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ-5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מבטון אזבסט או מתכת ויכול לשמש כסככה לדכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. מבני ציבור: מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשריט ולאישור הועדה.

3. שטח ציבורי פתוח: ככרות, גנים ציבוריים, מחקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל.

4. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת - קרקעיים בשטח בבוני:

- א. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.00 מ'
- מציר הקו 2.25 מ'

- ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו: (קוים קיימים, קוויים מתוכננים או מאושרים), מהתיל הקיצוני 5.00 מ'
- מציר הקו 6.50 מ'

5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע עד 30.12.2000

* גובה חיצוני.

משרד הבנייה והשיכון
מחוז הנגב

מחבר יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע