

Handwritten signature in a circle: *אורי*

Handwritten signature: *אורי*

הועדה הממונה לתכנון
נתקבל ביום 27-05-1991

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

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 57/במ/7

תל-שבע שכונות 10,9

ת ק נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מרחב תכנון מקומי:		שמעונים

תאריך: דצמבר 1990

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 57/במ/7
 הועדה לבניה למגורים (מס. 13)
 החליטה ביום 9/12/90 להפקיד את התכנית.
 נזיר הועד לבנייה
 למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 57/במ/7
 הועדה לבניה למגורים (מס. 13)
 החליטה ביום 9/12/90 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז הדרום

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

מרחב תכנון מקומי שמעונים
תוכנית מס' 57/במ/7
תל-שבע שכונות 10,9

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 57/במ/7 תל-שבע . שכונות 9,10 בתל-שבע.
2. חלות התכנית
התכנית חלה על אותן קרקעות הכלולות בשטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום
מחוז הדרום.
נפה באר-שבע
מקום תל-שבע שכונות 9,10.
גושים 100058,100059
חלקות
4. שטח התכנית בדונם
כ-396.74 דונם.
5. יוזם התכנית
משרד הבינוי והשיכון. מחוז הגב.
6. בעל הקרקע
מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית
משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.
8. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המיתאר של תל-שבע, שמספרה 1/172/02/7 וחלות עליה כל תקנות תכנית המיתאר הנ"ל. במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת אחרת יכריעו הוראות של תכנית זו, בתנאי שאינן עומדות בסתירה לתכנית המיתאר תל-שבע.

10. ציונים בתשריט - בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא

<u>יעוד הקרקע</u>	<u>סימון בתשריט</u>
איזור מגורים א'	כתום
חזית מסחרית	קו סגול.
דרך מתוכננת	אדום
דרך משולבת	פסים אדומים אלכסוניים על רקע ירוק
דרכים קיימות או מאושרות	חום בהיר - צבע "חול".
איזור לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה.
שביל להולכי רגל	ירוק מותחם בשני קווים אדומים
מבנה להריסה	מבנה מותחם בקו צהוב.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 ב'.

12. הוראות מיוחדות לאזורי מגורים

במגרש ששטחו עד 900 מ"ר תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד. מגרש העולה בשטחו מעל 900 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים. גודל מגרש למגורים יהיה בין 0.47-1.7 דונם ($\pm 5\%$). זכויות הבניה באזורי מגורים לא יעלו על 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). כיסוי שטח הבניה למגורים לא יעלה על 30% משטח המגרש.

למרות האמור לעיל, במגרשים ששטחם עולה על דונם אחד, לא תותר בניה של יותר מ-450 מ"ר (למעט מקרה של שני מגרשים על גבול משותף ובעלות אחת - ראה להלן). מספר הקומות של בנייני מגורים לא יעלה על 2 קומות. בחישוב אחוז הבניה יכללו כל השטחים המקורים, לרבות קומה מפולשת מעל גובה 2.2 מ' או קומת מסד שגובהה מעל פני קרקע טבעית העולה על 1.5 מ'. מרפסות בלתי מקורות, או מרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. רום גובה בניין המגורים מעל קרקע המגרש : בגג שטוח עד 7.5 מ'.

בגג רעפים: עד 8.5 מ'. קו בניין קדמי יהיה 5 או 7 מ' בהתאם לתשריט. קו בניין אחורי 3.0 מ'. קו בניין צדדים 3.0 מ'.

במקרה של 2 מגרשים עם גבול משותף ובעלות אחת - בהתאם לפרק ג' סימן ד' בחוק - יראו 2 המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך, יחולו עליהם במשותף מגבלות קו בניין ואחוזי הבניה שלעיל - לאחר אישור הועדה המקומית.

בשני מגרשים על גבול משותף ובעלות שני בעלים שונים המבקשים לבנות קיר משותף, תותר בניה בקיר משותף על קו בניין 0 באישור הועדה המקומית.

מבנה עזר

המרווח בין בנין המגורים למבני העזר יהיה לא פחות מ-4 מ'.
מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ' ושטחו על 5% משטח המגרש.
- תותר בניית מבנה העזר על קו בנין אחורי 0 של המגרש בתנאי קיר אטום.
מבנה עזר לצורך התכנית הוא: צריפון בנוי, מבנה טרומי מאזבסט או בטון או מתכת ומיועד לשמש כסככה לרכב, ציוד מכני, אחסנה אחרת או מגורי בעלי חיים, לא ישמש למגורי אדם או למסחר.

חזית מסחרית

בשטח המסומן בתשריט למגורים עם חזית מסחרית תותר בניית חנויות עד 70 מ"ר לחנות כולל מחסן לצריכה יומיומית באישור הועדה המקומית, וזאת אך ורק במגרשים המסומנים ליעוד זה.
חזיתות החנויות יופנו רק אל הכבישים הממוספרים (בתשריט).
זכויות בניה למבנה מגורים הכוללות חזית מסחרית לא יעלה על 45% משטח המגרש בכיסוי קרקע עד 35%.

גדרות

גובה גדר בנויה בחזית מגרש לא יעלה על 0.9 מ'. יבנה מחלוקי נחל או חומר אחר על פי אישור הועדה המקומית.

- במגרשים פינתיים בצמתים ראשיים - רשאת הועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.6 מ'.

- תותר הקמת רשת עד גובה 1.10 מ' בחזיתות אחרות.

חניה פרטית

תותר הקמת סככת רכב פרטי בשטח 18.0 מ"ר. הסככה תיבנה מבניה קלה בקו בניין 0, לחזית קדמית וצדדית.

13. הוראות מיוחדות בשטח לבנייני ציבור

בשטח זה תותר הקמת מבנים לבתי ספר, גני ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות חינוך, תרבות, דת וחברה. תותרנה עבודות פיתוח כגון שטחי גינון, שבילים רחבות מרוצפות, קירות תומכים, דרכי גישה וחניה וכן כל התשתיות המיועדות להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

14. הוראות מיוחדות לגבי השטח לדרכים מתוכננות

בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שרותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

15. דרך משובלת

בשטח זה יותר שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידורי חניות, ביצוע עבודות גינון ופינות משחק. תוואי דרך סופיים יקבע על פי תכנית פיתוח מאושרת.

19. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים לפיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

20. איסור בניה מתחת לקווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|-------------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 מ"ר ק"ו | 9.50 מטרים |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. חלוקת מגרשים

החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. ובלבד שישמרו יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

22. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכ' מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

23. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית, באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

24. שלבי ותאריכי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מחודש ינואר 1993. סיומה לא יאוחר מ-10 שנים מתחילת הביצוע.

25. חתימות:

משרד הבינה והשיכון
מחוז הנה

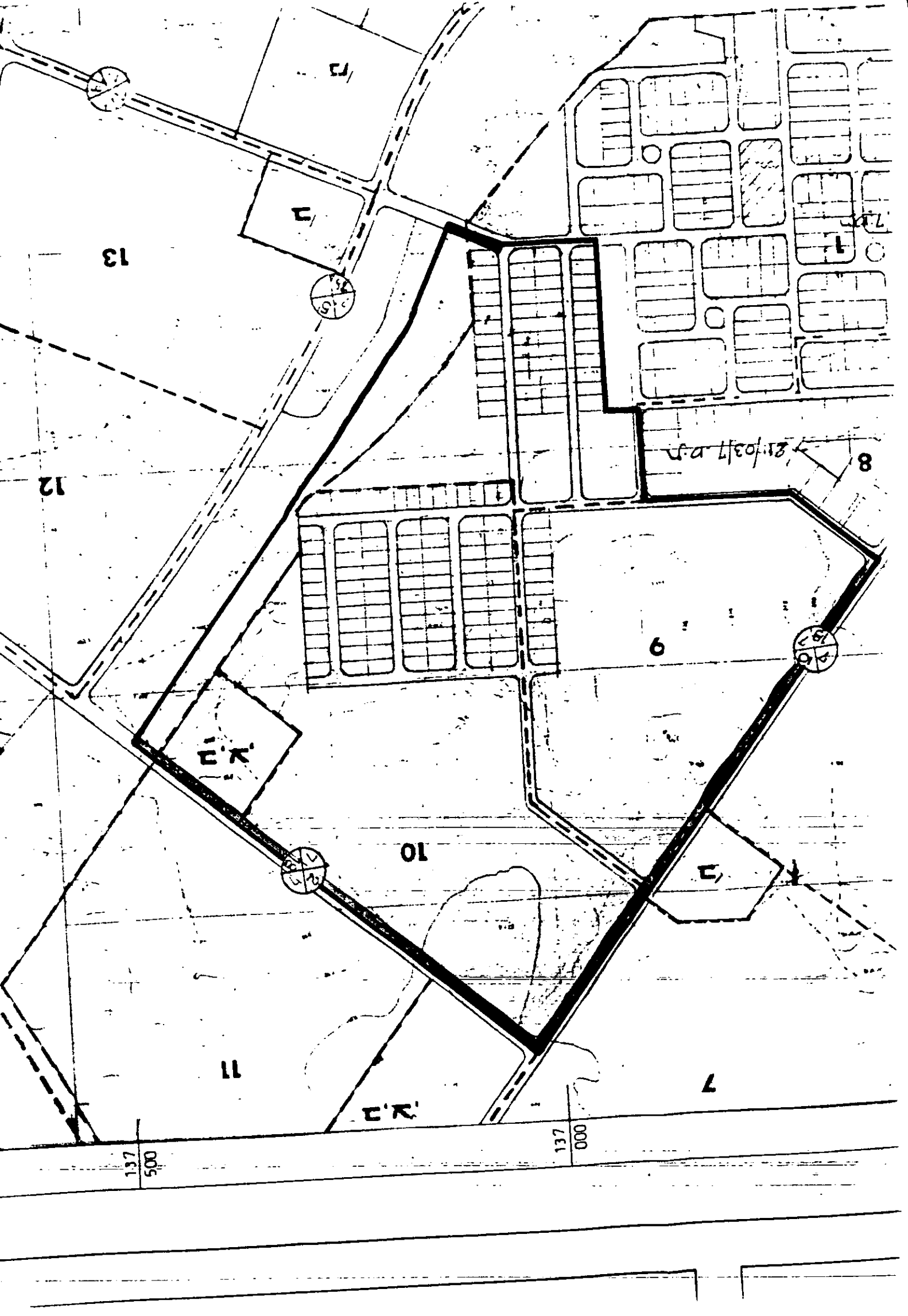
היוזם:

14 יולי 1991

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

משה אירון אדריכל
בנת רסקו חדר 1040
כארישבע, שד' הנשיאים
טל. 70968, מיקו 84895



13

12

11

12

8

9

10

11

7

12

137
500

137
000

21/03/13

