

מרחב תכנון מקומי שמעונים

חל - שבע

2.12.81
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בהאריך 2.12.81

תכנית מפורטת מס' 352/03/71.....

שכונה מס' 37 - 38

הועדה המחוזית לתכנון
20.10.1988
20.10.88

| | |
|------------------|----------------------------------|
| מחוז | הדרום |
| נפה | כאר - שבע |
| מרחב תכנון מקומי | שמעונים |
| גושים | |
| חלקות | |
| שטח התכנית | 206.0 ד' |
| יוזם התכנית | משרד הבינוי והשיכון |
| בעל הקרקע | מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל |
| עורך התכנית | משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים |

תאריך:

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תל - שבע

תכנית מפורטת מס' 352/03/7

שכונה מס' 37 - 38

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 352/03/7 ... לשכונה מס' 37-38 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

גושים

חלקות

4. גבולות התכנית

הקו הכחול המסומן בתשריט הגובל מצפון בכביש שכונתי (ואדי גז), מדרום בפרוזדור קו מתח עליון, ממזרח בשכונה 26, וממערב בוואדי גז/נחל באר-שבע.

5. שטח התכנית כדונם

כ- 206.0 ד'.

6. יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב.

7. בעל הקרקע

מדינת ישראל, מינהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

9. מטרת התכנית

קביעת ייעודי הקרקע כמסומן בתשריט, חלוקת מגרשים וקביעת מגבלות בהחאם לתקנון התכנית.

10. יחס לתכנית הראשית

תכנית זו כלולה בתכנית המיתאר של תל-שבע, שמספרה 1/172/02/7. חלות עליה כל תקנות תכנית המיתאר הנ"ל. במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת אחרת יכריעו ההוראות של תכנית זו, בתנאי שאינן עומדות בסתירה לתכנית המתאר תל-שבע.

11. פירוש סימנים וציונים בתשריט

פירוש של סימן או ציון המופיע בתשריט התכנית יהיה בהתאם לתקנות בנין ערים, מחוז הדרום, תשי"ח-1958. יעודי הקרקע צבועים בתשריט התכנית בהתאם לתקנות הנ"ל בצבעים הבאים:

| <u>צבע בתשריט</u> | <u>יעוד קרקע</u> |
|-------------------------------------|------------------------------|
| כתום | אזור מגורים א' |
| אפור מותחם בקו אפור | אזור מסחרי |
| אדום-חניה: קוים מוצלבים על רקע אדום | דרכים מתוכננות וחניה ציבורית |
| חום בהיר - צבע "חול" | דרכים קיימות או מאושרות |
| חום מותחם חום כהה | אזור לבניני ציבור |
| ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| פסים אדומים על רקע ירוק | דרך מגורים משולבת |
| ירוק מותחם בשני קוים אדומים | שביל להולכי רגל |

12. הפקעות לצרכי ציבור

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

13. הוראות מיוחדות לאזורי מגורים

על כל מגרש (באזור המיועד למגורים) תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד. מגרש העולה בשטחו מעל 1500 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים. גודל מגרש למגורים יהיה בין 0.5 ל-1.8 דונם (+10%). 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 2 מגרשים עם גבול משותף ובבעלות אחת - ראה להלן). מספר הקומות של בניני המגורים לא יעלה על 2 קומות. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים, לרבות קומה מפולשת מעל גובה 2.20 מ' או קומת מסד שגובהה מעל פני קרקע טבעית עולה על 1.5 מ'. מרפסות בלתי מקורות, או מרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. רום גובה בנין המגורים מעל קרקע המגרש: בגג שטוח עד 7.5 מ', בגג רעפים: עד 8.5 מ'. קו בנין קדמי יהיה 5 או 7 מ' בהתאם לתשריט. קו בנין אחורי 6 מ'. קו בנין צדדיים 3.0 מ'. במקרה של 2 מגרשים עם גבול משותף ובבעלות אחת - בהתאם לפרק ג' סימן ד' בחוק ייראו 2 המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו עליהם במשותף מיגבלות קו הבנין ואחוזי הבניה שלעיל, לאחר אישור הועדה המקומית. בשני מגרשים עם גבול משותף בבעלות 2 בעלים שונים המבקשים לבנות קיר משותף, תותר בניה בקיר משותף על קו בנין 0 באישור הועדה המקומית.

מבני עזר למגורים ייבנו בשליש האחורי של המגרש, עכורם קו הבנין יהיה 0, למעט מגרשים 18 עד 27 הגובלים במוסדות ציבור. במגרשים אלה המרווח האחורי לא יקטן מ-10.0 מ'. המרווח בין בנין המגורים למבני העזר יהיה לא פחות מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ' ושטחו עד 5% משטח המגרש. במקרים חריגים, ובאישורה של הועדה המקומית תותר בנית מבנה עזר בגובה ובשטח חריג. מבנה עזר לצורך תכנית זו הוא: צריפון, מבנה טרומי מאזבסט או בטון או מתכת ומיועד לשמש כסככה לרכב, ציוד טכני, אחסנה אחרת או מגורי בעלי חיים. לא ישמש למגורי אדם או למסחר.

גדרות

גובה גדר בנויה בחזית המגרש לא יעלה על 0.9 מ', יבנה מחלוקי נחל או חומר אחר עפ"י אישור הועדה המקומית.

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

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

חניה פרטית

תותר הקמת סככת רכב פרטי בשטח 18.0 מ"ר. הסככה תיבנה מכניה קלה בקווי בנין 0, לחזית קדמית וצדדית.

14. הוראות מיוחדות בשטח לבניני ציבור

בשטח זה תותר הקמת מבנים לבתי ספר, גני ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות דת וחברה. יותרו עבודות פתוח כגון שטחי גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, גדרות וקירות תומכים, דרכי גישה וחניה וכן כל התשתיות המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

15. 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 קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

16. הוראות מיוחדות לשטחים הציבוריים הפתוחים

השטחים המסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח יהיו מיועדים לגנים ציבוריים, מתקני גן, מתקני מים ושאיבה, מעבר צנרת תת קרקעית מכל סוג, מגרשי משחקים, תעלות ניקוז, דרכים להולכי רגל וככרות מרוצפות, כל סוג של "ריהוט רחוב" שיאושר ע"י הועדה המקומית, וכן כל שמוש שהועדה המקומית תקבע שאינו גורם מיטרד מכל סוג ומשתלב בשטחי הגן.

בחלק הדרומי של התכנית, השצ"פ מיועד לפרוזדור הנדסי קו חשמל - מתח עליון יחולו עליו כל ההוראות וההגבלות כמתואר בסעיף 18 להלן.

17. טבלת אזורים ומגבלות בניה

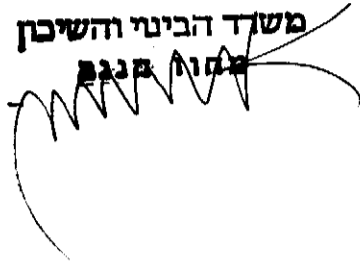
| הערות | מבני עזר | | קו בנין | | | גובה מקסימ' שטח בניה מקס' סה"כ | שטח בניה מקס' בקומה | אורך חזית מיני' | שטח מגר מינ' בדום | היעוד |
|--------------------|--------------------|------------------|---------|-------|--------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | תוספת לעמודה 5 ב-% | הגדרת יחידת העזר | צדדי | אחורי | קדמי | | | | | |
| 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| ראה פירוט בסעיף 13 | 5% | ראה ס' 13 | 3 | 6 מ' | 7-5 מ' בחצאם לחזית | 2 קומ' | 40% | 17 מ' | 0.450 | מגורים א' |
| " | " | " | " | " | " | " | 50% | " | 0.5 | מסחר |
| ראה סעיף 15 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | כבישים מתוכננים |
| ראה פירוט בסעיף 14 | " | " | " | " | " | 3 קומ' | 100% | " | 1.0 | שטח לבניני ציבור |
| ראה פירוט בסעיף 16 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שטח ציבורי פתוח |

18. הוראות כלליות

- א. ניקוז: בהתאם לתכנית פתוח באמצעות תעלות ניקוז או פתרון אחר בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית ובתאום עם ת. המיתאר.
- ב. כיוב: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובהתאם עם תכנית אב לכיוב תל-שבע.
- ג. אספקת מים: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם תכנית אב לאספקת מים תל-שבע.
- ד. חשמל: בהתאם לתכנית מתאר תל-שבע ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקרבת קווי מתח במרחק מעל כבלים תת-קרקעיים (או צנרת גז). - לא תותר בניה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן התיל הקיצוני.
- להלן פירוט אזורי בניה לפי הוראות חב' חשמל:
1. קו מתח (חל"ב): מציר: 2.25 מ'.
 2. מתח גבוה: מהציר: 6.5 מ'.
 3. מתח עליון (בשטח בנוי): מהציר: 14.0 מ'.
 4. מהתיל הקיצוני: 5.0 מ'.
 5. מהתיל הקיצוני: 9.5 מ'.
- ה. תברואה: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות או באי כוחו וכן לבצע סידורים אנטי מלאריים באם יידרשו ע"י משרד הבריאות או מהנדס הועדה המקומית.

משרד הביטחון והשכונ

מחוז בני ברק



הלוזם:

בעל הקרקע:



עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ש.מ.ע.ו.נ.י.ס.

ש.מ.ע.ו.נ.י.ס. מ.פ.ס.ה. ש.ב.י.ו.ה. 38-39

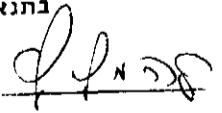
מס. י.א.ש.ב.

התכנית נדונה בלש

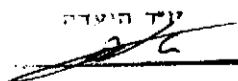
מס. 202 מתאריך 3.3.87

ה.ח.ל.ט. : להענין לועדה ה

בתנאים:




ע"ד הועדה



מחלקת המכירות והשיווק
התאחדות המזרית לתעשייה - 1963
מס' תשלום

פרדס הכרם סקווי 15/1/73
תכנית 358/3/73
הקדמת המכירה/עסקת מס' 166
מס' 2/1/73
מס' 358/3/73
לחברות המזרית לתעשייה

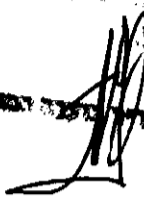
מנכ"ל לחברות


מס' 358/3/73
מס' 156.89
מס' 3669
מס' 3355

התאחדות המזרית לתעשייה

מחלקת המכירות והשיווק
התאחדות המזרית לתעשייה - 1963
מס' תשלום

פרדס הכרם סקווי 15/1/73
תכנית 358/3/73
הקדמת המכירה/עסקת מס' 371
מס' 4/4/73
מס' 358/3/73
לחברות המזרית לתעשייה

מנכ"ל לחברות


מס' 358/3/73
מס' 1737
מס' 5454
מס' 29/5/73