

10.12.89
הועדה המיוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך 7.12.89

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 381/03/7
תל-שבע שכונה 15

ת ק נ ון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
הגישור תכנית מס. 381/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/11/89 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
הפקדת תכנית מס. 381/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/11/89 להגיש את התכנית.
הועדה המחוזית

הועדה על הפקדת תכנית מס. 381/03/7
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3881
מיום 25/12/89

מחוז: מנהל תכנון
מס': 3881
תאריך: 25/12/89

נפה: באר-שבע
תאריך: 20.6.89

פרק א' – התוכנית

1. המקום – תל-שבע, שכונה 15.
2. גבולות התוכנית – כמותחם בקו כחול על-גבי התשריט.
3. שם וחלות התוכנית – תוכנית זו תיקרא "תוכנית מפורטת מס' 381/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התוכנית כמסומן בקו כחול על-גבי התשריט.
4. מסמכי התוכנית – א. תשריט בק.מ. 1:1250;
ב. תקנון.
5. שטח התוכנית – כ-160,74 דונם.
6. יוזם התוכנית – משרד הבינוי והשיכון – מחוז הדרום.
7. בעל הקרקע – מנחל מקרקעי ישראל.
8. עורך התוכנית – אדריכל חיים פלמן, משעול מעלה עקרבים 7 באר-שבע.
9. יחס לתוכניות אחרות – השטח הכלול בתוכנית זאת כפוף להוראות תוכנית המתאר מס' 1/172/02/7 בכל סתירה בין הוראות תוכנית זאת לבין הוראות תוכנית אחרת – תהיינה הוראות תוכנית זאת מחייבות.
10. מטרות התוכנית –
 - א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ולייעד קרקעות לדרכים, מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל;
 - ב. להנחות מיקומם של בניינים, גובהם וצורתם.

פרק ב' – רשימת הציונים בתשריט ופרושם

פרוש הציונים בתשריט כרשום בצידם.

קו כחול עבה	– גבול התוכנית
קו עבה מרוסק	– גבול ת.מ. מס' 290/03/7
שטח צבוע בכתום	– איזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	– שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	– איזור מסחרי
שטח צבוע ירוק	– שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם באדום	– שביל להולכי רגל

שטח צבוע באדום	- דרך מוצעת
שטח צבוע באדום עם פסים ירוקים באלכסון	- דרך משולבת
ספרה ברבע העליון של העיגול	- מספר הדרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	- קו בניין

פרק ג' - רשימת תכליות, השימושים וההגבלות

פללי - לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור שימושי הקרקע המסומנים בתוכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. איזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום).

תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי-חיים).

גובה מירבי -

א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ';

ב. מבנה מגורים עם גג משופע - 8.50 מ';

ג. מבנה עזר - 2.65 מ'

הערות -

א. המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה יותר;

ב. לא תותר בנייה ביותר מ-2 קומות;

ג. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה

העולה על 30 ס"מ מעל מפלס פני כביש הגישה לבניין.

קווי בניין מזעריים -

א. לחזית דרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ';

ב. לצדדים - 3.00 מ';

ג. עורפי - 6.00 מ';

ד. בין שני מבנים באותו מגרש - 6.00 מ' או 0.0 מ' (אפס);

ה. למבנה עזר - 0.0 מ' (אפס) או 3.0 מ' מקווי המגרש הצדדיים ואחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.

הערה - למגרשים פינתיים אין קו בניין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בנייה מירבי - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

הערות -

- א. שטח המרתף (כמוגדר בתוכנית המתאר) עד 7% משטח המגרש לא יכלל בחישוב % הבנייה;
- ב. שטח מבנה עזר עד 5% משטח המגרש לא יכלל בחישוב % הבנייה.

מספר מבנים מירבי - תותר בניית 2 מבני גמורים במגרשים בשטח של 900 מ"ר ויותר.

איזור מגורים עם חזית מסחרית - כדי לאפשר מסחר קימונאי לצרכי יומיום תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בו חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבננה יחידות הדיור. תכולת הבנייה במגרש למגורים אם תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר, פרט לזה יחולו אותן מגבלות הבנייה שחלות על איזור המגורים. מיקום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית יקבע בהתאם לצרכים במגרשים הגובלים עם חדרים מס' 11 ו-13, על-ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית ולא יחווח שינוי תוכנית.

2. איזור מסחרי (מסומן בתשריט באפור מותחם אפור כהה)

שימושים - שטח זה מיועד לחנויות.

גובה מירבי - 5.0 מ' (כולל קומת גלריה).

קווי בניין מזעריים - 0.0 (אפס) לחזית, 4.0 מ' לצדדים.

סחורות ואריזות יוסתרו בתחום המבנה.

3. שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם חום כהה)

שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד וכיוצ"ב.

גובה מירבי - 2 קומות.

אחוז בנייה מירבי - 30% אחוז בכל קומה, סה"כ 60%.

קווי בניין מזעריים - לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.0 מ';

לצדדים - 4.0 מ'. עורפי - 6.0 מ'.

4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. שימושים - מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

5. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ניקוז.

פרק ד' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הוועדה המקומית.
2. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. חניות רכב -
 - א. באיזור מגורים א': מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד;
 - ב. בשטח לבנייני ציבור: בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
 4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
5. א. מים - בתאום עם מהנדס הוועד המקומית ובאישורו;
ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.
ג. ניקוז ותיעול -
 - 1.ג. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי השופכין המזוהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתעול, ולמנוע מתן היתרי בנייה בשטח שישמר כאמור.
 - 2.ג. ניקוז - הייתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהוא שבתחומי התוכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
 - ד. חשמל - בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישורה.
 - ה. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.
6. שלבי ביצוע - התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

אדריכל חיים פלמן
מ. רשיון 18113
מאלה עקרבנים 7 ב"ש
טל: 057-420412

עורך התוכנית

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון
מנהל תכנון
יוזם התוכנית