

**התכנית לשימור
אישור השר**

הועדה המיוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך 13.12.89

מרחב תכנון מקומי שאטונים

ת ל - ש ב ע

תכנית מפורטת מס' 370/03/7

הועדה המיוחדת לתכנון
מס' 138
תאריך 7.6.89
מהנדס / יורד הועדה

ת כ נ ו ן

התוכנית
מס' 138
תאריך 7.6.89

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
נושאים : 100057 , 100059
תאריך : 19.9.'89

פ ר ק א' , התכנית
=====

1. המאקוס - תל שבע, שכונה 5, 4.
2. גבולות התכנית - כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. שם וחלוקת התכנית - תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 378/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בתכנית כאסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
4. אסמאכי התכנית - א. 3 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן: תכנון).
ב. גליון אחד של תשריט ערוך כנימ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית - כ-267.8 דונם.
6. יזום התכנית - משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום.
7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית - י. קסלר, רח' נרשון 2, באר שבע.
9. יחס לתכנית אחרות - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר, תכנית מס' 1/172/02/7.
10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על ידי קביעת יעודי קרקע מתאימים וקביעת הנחיות בניה.
11. ציונים בתשריט - רשימת הציונים בתשריט ופרושם אסומנים ומחוארים במקרא.

פ ר ק ב' - רשימת תכליות, השימושים והגבלות
=====

כללי - לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי קרקע האסומנים בתכנית זאת לשום תכלית אלא לתכליות המצוינות ברשימת התכליות והשימושים האותרים כאפורט בפרק זה.

מבנים קיימים (מסומן בתשריט כשטח מבנה מנוקד)

כל המבנים הקיימים בתחום הקו הכחול מיועדים להריסה.

4. שטח לבנייה ניצב (מסומן בתשריט בחום אוחסם חום כהה)

שימושים - מועדון נוער, גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד וכיוצ"ב.
גובה מירבי - 2 קומות.
שטח בנייה מירבי - 30% בכל קומה, סה"כ 60% משטח המגרש.
קווי בנין מועדונים - לחזית דרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.
לצדדים: 4.00 מ'.
עורפי: 7.00 מ'.
בין מבנים: 6.00 מ' או 0.00 מ' (מפס).

5. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק).

בשטח זה חאסר בניה מכל סוג שהוא.
שימושים - מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

6. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק אוחסם באדום)

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז בלבד.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. חנית רכב - א. באזור מגורים א': 1 מקום חניה בתחום המגרש לכל יחיד.
ב. בשטח לבנייה ציבורי: בתיאום עם מהנדס המועצה, בתחום המגרש.
2. דרכים - מקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
3. מים - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
4. ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
5. ניקוז - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
6. חשמל - בהתאם להנחיות חבי החשמל ובאישורה.
7. טלפון - בהתאם להנחיות חבי בזק ובאישורה.
8. שלבי ביצוע - התכנית תבוצה תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם התכנית

חתימת עורך התכנית

משרד הבינוי והשיכון
מסגד פנום

י. קסלר אדריכל וסתנן ערים
רח' גושן 2 באר שבע טל: 78578

1. **אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כחום)**

- תכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר.
- גובה מירבי - א. מבני מגורים עם גג שטוח: 7.50 מ'.
- ב. מבני מגורים עם גג משופע: 8.50 מ'.
- ג. מבני עזר: 2.65 מ'.
- הערות: א' - המדידה תהיה מאפלט המידרכה בחזית המגרש במקום הגובה יוטר.
- ב' - לא תותר בניה ביוטר מ-2 קומות.
- א. לחזית דרכים: כמסומן בתשריט.
- ב. לצדדים: 3.00 מ'.
- ג. עורפי: 7.00 מ'.
- ד. קו בנין עורפי למבני עזר: 0.0 מ' (אפס) או- 3.00 מ'.
- ה. בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ' או 0.0 מ' (אפס).
- ו. במגרשים פינתיים אשר להם שתי חזיתות לדרכים לא יהיו קו בנין עורפיים אלא צדדיים בלבד.
- ז. מבני עזר יוקמו ב-1/3 האחורי של המגרש בלבד.
- % בניה מקסימלי לקומה - 30% משטח המגרש.
- % בניה מקסימלי סה"כ ל-2 קומות יחד - 40% משטח המגרש.
- הערות: א' - תותר בנית מרתף ששטחו לא יעלה על 7% משטח המגרש וגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מעל פני הכרע המתוכננים ולא יעובר אל מחוץ לקו הבניין. שטח מעל האחוז הנ"ל יכלל באחוזי הבניה.
- ב' - שטח מבני העזר (כמוגדר בתכנית המתאר) עד 5% משטח המגרש לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

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

שטח מגרש זערי - תותר חלוקת מגרשים ששטחם יותר מ-900 מ"ר לחלקים ששטחם לא יקטן מ-450 מ"ר בחנאי שעל כל חלק כנ"ל תותר יחי דיאור אחת בלבד, ותתאפשר גישה נוחה לכל המגרשים.

2. **אזור מגורים עם חזית מסחרית**

כדי לאפשר מסחר קימונאי לצרכי יום יום תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח של 70 מ"ר בה חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבננה יחידות הדיור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% משטח המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר, פרט לזה יחולו אותן מגבלות הבניה שחלות על אזור המגורים.

מיקום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית ייקבעו בהתאם לצרכים במגרשים אסי' 80 - 90 הגובלים עם דרך אסי' 7, על ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית ולא יהווה שינוי תכנית.

משרד המגורים מוזון הדרום
 חוק המגורים והמגורים והמגורים—1965

אישור הכניח מס. 378/כ/ג

הוכחה מוגשרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

[Signature]

יו"ר הוועדה המחוזית

משרד המגורים מוזון הדרום
 חוק המגורים והמגורים והמגורים—1965

הפקד 378/כ/ג

הועדה 27/11/89

הוכחה מוגשרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

[Signature]

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 378/כ/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 378/כ/ג

מיום 11.6.89

חודש 378/כ/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 378/כ/ג

מיום 25/12/89

משרד המגורים מוזון הדרום
 חוק המגורים והמגורים והמגורים—1965

משרד המגורים מוזון הדרום
 חוק המגורים והמגורים והמגורים—1965