

הדק 3024

22-09-1994

22-10-1994

הוועדה הממוחזרת לתכנון
נתקבל בתאריך 1994

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנין
(הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והניה
התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעוניים

תכנית מס' 7 / במ / 168

ישוב: תל שבע

שכונה : 14

ת ק נ ו ן

- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| מחוז | : הדרום |
| נפה | : באר שבע |
| גושים | : 10058 |
| יזם ומגיש התכנית | : משרד הבינוי והשיכון באר שבע |
| בעל הקרקע | : מנהל מקרקעי ישראל |
| עורך התכנית | : י. קסלר אדריכל, רח' נגבה 20 באר שבע |
| שטח התכנית | : 141.162 דונם |
| תאריך | : ספטמבר 1993 |

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 7/במ/168
 הועדה לבניה למגורים (מס. 76)
 החליטה ביום 15/9/94 לאשר את התכנית.
 מנהל מינהל התכנון
 יחד עם יו"ר לבנות
 למגורים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 7/במ/168
 הועדה לבניה למגורים (מס. 69)
 החליטה ביום 12/9/93 להפקיד את התכנית
 יחד עם יו"ר לבנות
 למגורים

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-278578, פקס : 07-278588

תכנית מס' 168/7 במ/168, שינוי לתכנית מתאר מס' 1/172/02/7

מ ו ב א

תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים א' ל-208 יחידות
דיור, בית ספר וגן ילדים.

1. **שם וחלות התכנית** - תכנית זו תקרא תכנית מס' 168/במ/7 - מהווה שינוי לתכנית מתאר תל שבע מס' 1/172/02/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. **גבולות התכנית** - המותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. **מסמכי התכנית** - א. תשריט בקנ"מ 1250 : 1.
ב. תקנון 9 דפיס.
4. **יחס לתכניות אחרות** - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 1/172/02/7, כל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
5. **מטרות התכנית** - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א', ושטחים לבניני צבור, שינוי גודל מגרש לבית ספר, שינוי ממגרש ספורט למגורים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התחליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

1.1 **תכליות ושימושים** - מבני מגורים ומבני סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.

1.2 **מס' הקומות המותר** - 2 קומות + עליית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.

1.3 **גובה מירבי**

- א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'.
- ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ'.
- ג. מבנה עזר - 2.20 מ' נטו.

ד. הערות:

מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל לגובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

1.4 **קוי בנין מזעריים**

- א. לחזית זרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-7.00 מ'.
- ב. לצדדיים - 3.00 מ'.
- ג. עורפי - 5.00 מ'.
- ד. בין שני מבנים באותו מגרש לא פחות מ-6.00 מ' או 0.00 מ' (אפס).
- ה. למבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש בקו בנין אחורי 0.00 מ' וצדדי 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך, מסחר או ציבור בהם קו בנין אחורי וצדדי יהיו 3.50 מ'.
- ו. מגרש פינתי - קו בנין קידמי בצלע הקצר: כמסומן בתשרית ובצלע הארוך 5.00 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.00 מ'.
- קו בנין אחורי - 5.00 מ'.

1.5 **רוחב המגרש**

לא פחות מ-18 מ'

1.6 שטח בניה מותר

א. שטח בניה עיקרי ומירבי - עד 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בניה משני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.

2. מרתף - עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

3. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.

4. חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 800 מ"ר.
עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מישני (שרות) :

- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר : 12% + 50 מ"ר.
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר : 12% + 100 מ"ר.

ג. סה"כ שטח בניה מותר

במגרש שגודלו עד 800 מ"ר -

40% שטח עיקרי + 12% + 50 מ"ר משני = 52% + 50 מ"ר.

במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר -

40% שטח עיקרי + 12% + 100 מ"ר שטח מישני = 52% + 100 מ"ר.

1.7 מספר מכנים מירבי

א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3.00 מ' מקו מחצית המגרש.

ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.00 מ'.

ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר יותר בניית מבנה אחד.

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

מגרשים מס' 29, 30, 31, 32, 33, 34. (חזיתות לדרך מס' 5)

א. כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית) כשטח עיקרי (חנות) + שטח מישני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר.

ב. תכולת הבניה במגרש

- שטח עיקרי (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים א'.
- שטח בניה מישני (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים א'.

ג. יעוד החנות והפעלתה

בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

3. אזור לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

א. שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

ב. גובה מירבי - 3 קומות.

ג. אחוז בניה מירבי

שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.
שטח שדות - עד 10%.
סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שדות = 60% משטח המגרש.

ד. קוי בנין מזעריים :

לחזית זרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.
צדדי - 4.00 מ'.
עורפי - 5.00 מ'.

4. אזור ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד'. שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

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

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

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי לשטח שדות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	ציון בחש"ט	אזור
	אחורי	צדדי	לחזית דרכים				לכל הקומות	לקומת הקרקע					
תוחדר בנית עליית גג, חניה מקורה, מרתף ו/או קומת עמודים	5	3 מ', 3.5 מ'	כמסומן בחש"ט	+ 52%	100 מ"ר	2	40%	30%	לפי טבלה בחש"ט	2	1-28 35-80 82-90 92-103 105-107 109	כחום	מגורים א'
תוחדר לבנות מסחר ב-5% משטח המגרש כולל בשטח העיקרי											29-34	כחום	מגורים א' עם חזית מסחרית
	5	4	כמסומן בחש"ט	80%	10%	3	50%	35%	לפי טבלה בחש"ט	לפי חכנית בניי	108, 91 110	חום מותחם חום כזה	מבני צבור
												ירוק	ש.צ.פ.
												ירוק מותחם אדום	שביל להולכי רגל
												אדום עם פסים ירוקים באלכסון	דרך משולבת
												אדום	דרך מוצעת
												חום בהיר	דרך קיימת

פ ר ק ג י - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי התנאים הנדארשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תארך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסה למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים ומפלסי שבילים ורחובות.
3. **מקלט ו/או ממ"ק** - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
4. **חניות רכב:**
 - א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד.
 - ב. באזור לבנייני ציבור - בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
5. **דרכים** - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
6. **מערכות**
 - א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות לעבור לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
 - ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, סיהור וסילוק השפכים בהתשב בבניה נוספת.
 - ג. ניקוז ותיעול -
 1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זה או לעשות עליו עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ויש למנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.
 2. ניקוז - היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהוא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד לחבטחת הניקוז, יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זה את תנאי הטיפול הנאותים.
 - ד. **חשמל** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' חשמל.
 - ה. **סלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.

7. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בחחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

8. הוצאת היתרים

- כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.
- א. היתרי בניה לשכונת המגורים החדשה יוצאו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה וציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בקנ"מ 100 : 1.
- ג. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים מפורטים הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- ד. מעקות וכרכוב הגג - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות לפי הנספח המצורף.
- ה. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות בקנ"מ 100 : 1 כולל פרט אופייני בקנ"מ 10 : 1. מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
- ו. תעודות גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, כניית גדרות בחזית הכביש וכד'. הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
- ז. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' ולא יותר מ-2.00 מ', חומרי הבנין יהיו אחידים בכל השכונה.

9. הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, ייופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

10. **חישוב שטח ואחוזי בניה:**
על תכנית זו חלות התקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992).
11. **חלוקה למגרשים:**
החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המירבי.
12. **חלוקה ורישום:**
חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום אשר תוגש לאישור ליו"ר הוועדה המחוזית.
13. **זמן ביצוע:**
ביצועה התכנית יתחיל לא יאוחר משנה אחרי אישור התכנית ויסיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.
14. **תוקף התכנית:**
סיום עבודות תשתית בעבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצועה התכנית. באים לא תוכל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, תפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990.

15. יעד אוכלוסיה

בישוב תל שבע כיום מתגוררים 6,800 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל: 8,048 נפשות ($6,800 + 6 \times 208 = 8,048$). בתחום המועצה האזורית מתגוררים 29,800 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 18 אחוז ביחס לישוב ו-4 אחוז ביחס למועצה האזורית.

16. אישורים

י. קסלר
אדריכל ומתכנן ערים
נגבה 20 מ"ש 278578

המתכנן

משרד הבינוי והשיכון

מחוז שנגב

21 יוני 1994

יוזם ומגיש התכנית

מינהל מרחבי ישראל
מחוזות אשדוד, אשקלון, באר שבע, בנגב

21.6.94

בעל הקרקע