

1-תל/3

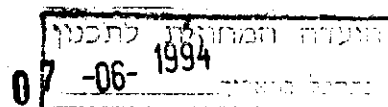
על תכנית זו חלות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי שמעורבים

תכנית מס' 169/במ/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/172/במ/7

תל-שבע - שכונה 11



ת ק נ ו ן



מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
גרש	:	100058
תאריך	:	20.05.1994

פרק א' - התוכנית

1. המקום  
תל-שבע
2. שם וחלות התכנית  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 169/במ/7 שינוי לתכנית מתאר 1/172/במ/7 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט הנקרא בשם הנ"ל. (להלן התשריט).
3. מסמכי התכנית  
א. 7 דפי הוראות ( להלן הוראות התכנית ).  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית  
כ- 154.180 דונם.
5. יזום ומגיש התכנית  
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.
6. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית  
אדריכלית אריקה לאוב, מרכז הנגב 20, באר-שבע.
8. יחס לתכניות אחרות  
התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 1/172/02/7
9. מטרות התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות

1. א. אזור מגורים א' (מסומן בתכנית בצבע כתום)  
תכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים ).

- א. גובה מירבני - גובה מירבני למבנה מגורים עם גג שטוח : 8.50 מ'
- ב. גובה מירבני למבנה מגורים עם גג משופע : 10.00 מ'
- ג. מבנה עזר : 2.20 מ'

הערות : א. המדידה תהיה מגובה מרכז המגרש או מפלס הכביש, הגבוה מבין שניהם.

ב. מפלס רצפה - חלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל לגובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

ג. מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד.

- א. לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.00 מ'.
  - ב. לצדדים : 3.00 מ' .
  - ג. עורפי : 5.00 מ' .
  - ד. בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ' או 0.0 בתנאי קיר אטום.
  - ה. למבנה עזר : 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדים והאחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.
- במידה והמגרש גובל עם מבני ציבור המרחק מקו אחורי יהיה 3.5 מ'.

הערה : למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בניה עקרי מירבני - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.  
שטחי שרות מירבני - עד סך 16% משטח המגרש, כשעד 8% משטח המגרש מיועד למרתף, עד 5% משטח המגרש מיועד למבנה עזר ועד 3% מיועד לחניה מקורה.  
סה"כ שטח בניה מותר - 40% שטח עקרי + 16% שטח שרות = 56%

מספר מבנים מירבני - תותר בניית 2 מבני מגורים במגרשים בשטח של 800 מ"ר ויותר. במגרשים אלה תיבנה יח"ד הראשונה בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3.0 מ' מקו מחצית המגרש. במגרשים קטנים מ-800 מ"ר תותר בניית 2 יחידות דו-משפחתי עם קו בנין על קו מחצית המגרש.

ב. אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת)

תכליות ושימושים : תותר בניית מבנה מגורים אחד של 14 יח"ד למגרשים 125, 126, 127, ו- 6 יח"ד במגרש 128. ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים).

- א. גובה מירבני - גובה מירבני למבנה מגורים עם גג שטוח : 8.50 מ'
- ב. גובה מירבני למבנה מגורים עם גג משופע : 10.00 מ'
- ג. מבנה עזר - גובה פנימי (בין ריצפה לתיקרה) : 2.20 מ'
- גובה חיצוני - : 2.70 מ'

גיא

- א. גובה מירבי - א. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח : 8.50 מ'
- ב. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג משופע : 10.00 מ'
- ג. מבנה עזר : 2.20 מ'

הערות : א. המדידה תהיה מגובה מרכז המגרש או מפלס הכביש, הגבוה מבין שניהם.

ב. מפלס רצפה - חלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל לגובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

ג. מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד.

- א. לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.00 מ'.
  - ב. לצדדים : 3.00 מ' .
  - ג. עורפי : 5.00 מ' .
  - ד. בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ' או 0.0 בתנאי קיר אטום.
  - ה. למבנה עזר : 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדים והאחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.
- במידה והמגרש גובל עם מבני ציבור המרחק מקו אחורי יהיה 3.5 מ'.

הערה : למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בניה עקרי מירבי - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.  
 שטחי שרות מירבי - עד סך 16% משטח המגרש, כשעד 8% משטח המגרש מיועד למרחף, עד 5% משטח המגרש מיועד למבנה עזר ועד 3% מיועד לחניה מקורה.  
 סה"כ שטח בניה מותר - 40% שטח עקרי + 16% שטח שרות = 56%

מספר מבנים מירבי - תותר בניית 2 מבני מגורים במגרשים בשטח של 800 מ"ר ויותר. במגרשים אלה תיבנה יח"ד הראשונה בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3.0 מ' מקו מחצית המגרש. במגרשים קטנים מ-800 מ"ר תותר בניית 2 יחידות דו-משפחתי עם קו בנין 0 על קו מחצית המגרש.

ב. אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת)

תכליות ושימושים : תותר בניית מבנה מגורים אחד של 14 יח"ד למגרשים 118, 122, 126, ו- 6 יח"ד במגרש 132. ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים).

- א. גובה מירבי - א. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח : 8.50 מ'
- ב. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג משופע : 10.00 מ'
- ג. מבנה עזר - גובה פנימי (בין ריצפה לתיקרה) : 2.20 מ'
- גובה חיצוני : 2.70 מ'

\* הגות כנוכחיה האמריקה - אין אולם המפרים האלמנטים בתוכה

הערות : א. המדידה תהיה מגובה מרכז המגרש או מפלט הכביש, הגבוה מבין שניהם.  
ב. מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד או קומה מסחרית..

קרי בנין מזעריים: א. לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 7.00 מ'.  
ב. לצדדים : 3.00 מ' .  
ג. עורפי : 5.00 מ' .  
ד. למבנה עזר : 0.0 מ' או 3.00 מ' מקורי המגרש הצדדים והאחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.  
במידה והמגרש גובל עם מבני ציבור המרחק מקו אחורי יהיה 3.5 מ'.

הערה : למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

שטח בניה עקרי מירבי - עד סך 60% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

שטחי שרות מירבי - עד סך 16% משטח המגרש, כשעד 8% משטח המגרש מיועד למרתף, עד 5% משטח המגרש מיועד למבנה עזר ועד 3% מיועד לחניה מקורה.

סה"כ שטח בניה מותר - 60% שטח עקרי + 16% שטח שרות = 76%

### אזור מגורים עם חזית מסחרית (אזור א' ואזור ב') -

כדי לאפשר מסחר קימעוני לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח בניה עקרי (חנות) של עד 55 מ"ר + שטח שרות (מחסן צמוד) של עד 15 מ"ר וסה"כ לא יעלה על 70 מ"ר. מעל לשטח המסחרי הנ"ל תבנה יח"ד. תכולת הבניה במגרש למגורים תהיה 40% משטח המגרש שטח הבניה העקרי + 16% שטח השרות ועוד 70 מ"ר למסחר (עיקרי ושרות). פרט לזה יחולו אותן מגבלות הבניה שחלות על אזור המגורים. יעוד החנות והפעלתה בהתאם לאישורי משרד הבריאות והמועצה המקומית, לא יאושר אחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

### 2. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

שימושים - גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, וכיו"ב. גובה מירבי - 2 קומות.

אחוז בניה מירבי - ראה טבלה.

קרי בנין מזעריים - לחזית דרכים : 5.0 מ'  
לצדדים : 4.0 מ'  
עורפי : 6.0 מ'  
בין הבנינים : 6.0 מ'

טבלת שטחים וזכויות בנייה

יעוד	מס' מגרש	מס' יחידות	שטח מינימלי בדונם	מס' קומות	קרי בנין	שטח עיקרי		שטח שרות	סה"כ	
						ק. קרקע	סה"כ			
גוררים א'	9-20 25-47 52-67 72-85 90-102 109-120	180	0.715	+ 2 עמודים	כמסומן בתשריט	40%	40%	16%	56%	
גוררים א' נס חזית מסחרית	1-8 21-24 48-51 68-71 86-89 103-108 121-124	68	0.781	+ 2 עמודים	כמסומן בתשריט	40%	40% 55+ מ"ר מסחר	16% 15+ מ"ר מסחר	56% 70+ מ"ר מסחר	
גוררים ב' נס חזית מסחרית	125-128	48	1.880	+ 2 עמודים	כמסומן בתשריט	30%	30% 55+ מ"ר מסחר	16% 15+ מ"ר מסחר	76% 70+ מ"ר מסחר	
בני ציבור	900-901 904-905		0.613	2	כמסומן בתשריט	50%	35%	10%	60%	
שצ"פ	902 903		1.708							
		296	ה"כ יחידות							

3. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

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

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

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים או ניקוד ומערכות.  
רוחב כמסומן על גבי התשריט, אך לא פחות מ- 2 מ'.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים

א. לא ינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים, 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 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

8. חלוקה למגרשים

כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי בניה המותרים.

9. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה ע"פי המסומן בתשריט בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

פרק ג' - תנאים כללים

1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הועדה המקומית.

2. חניות רכב: א. באיזור מגורים א' ו-ב': 1 מקום חניה בתחום המגרש לכל יחיד. יחידות עם חזית מסחרים יאפשרו חניה נוספת בתחומי המגרש.

ב. בשטח לבניני ציבור: בתחום המגרש.

3. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.

- א. מים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
- ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, סיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת. היתרי בניה לשכונת המגורין החדשה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. ניקוז ותיעול -

1-ג שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול, ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור.

2-ג ניקוז: היתה ועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ד. חשמל: בהתאם להנחיות חברת חשמל ובאישורה.

ה. טלפון: בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.

ו. הריסה: לא ינתן היתר בניה על מגרש כל עוד לא בוצעה הריסה של מבנים קיימים ללא היתר.

5. שלבי ביצוע - ביצוע התכנית יתחיל עם אישורה ויושלם תוך 7 שנים.

6. תנאים למתן היתר בניה - מפלס 0.00- של הבית צריך להיות לפחות 20 ס"מ מעל מפלס מכסה שוחת הביוב אליה הוא מתחבר.

7. תוקף התכנית - סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.



8. יעד אוכלוסיה

בישוב תל-שבע מתגוררים כיום 6,800 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות ל 8,576. בתחום המועצה האזורית שמעונים מתגוררים 29,800 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 26.1% ביחס לישוב ו- 6% ביחס למועצה האזורית.

מס' 8  
מס' 101  
מס' 102  
מס' 103  
מס' 104  
מס' 105  
מס' 106  
מס' 107  
מס' 108  
מס' 109  
מס' 110  
מס' 111  
מס' 112  
מס' 113  
מס' 114  
מס' 115  
מס' 116  
מס' 117  
מס' 118  
מס' 119  
מס' 120  
מס' 121  
מס' 122  
מס' 123  
מס' 124  
מס' 125  
מס' 126  
מס' 127  
מס' 128  
מס' 129  
מס' 130  
מס' 131  
מס' 132  
מס' 133  
מס' 134  
מס' 135  
מס' 136  
מס' 137  
מס' 138  
מס' 139  
מס' 140  
מס' 141  
מס' 142  
מס' 143  
מס' 144  
מס' 145  
מס' 146  
מס' 147  
מס' 148  
מס' 149  
מס' 150  
מס' 151  
מס' 152  
מס' 153  
מס' 154  
מס' 155  
מס' 156  
מס' 157  
מס' 158  
מס' 159  
מס' 160  
מס' 161  
מס' 162  
מס' 163  
מס' 164  
מס' 165  
מס' 166  
מס' 167  
מס' 168  
מס' 169  
מס' 170  
מס' 171  
מס' 172  
מס' 173  
מס' 174  
מס' 175  
מס' 176  
מס' 177  
מס' 178  
מס' 179  
מס' 180  
מס' 181  
מס' 182  
מס' 183  
מס' 184  
מס' 185  
מס' 186  
מס' 187  
מס' 188  
מס' 189  
מס' 190  
מס' 191  
מס' 192  
מס' 193  
מס' 194  
מס' 195  
מס' 196  
מס' 197  
מס' 198  
מס' 199  
מס' 200

חתימת הירוזם :

חתימת המתכנן :

אם יבוצעו תוכנית הקרקע...  
חתימת בעל הקרקע:

מניחה בקרקעתי ישראל  
מחוז הדרום  
27/6/94