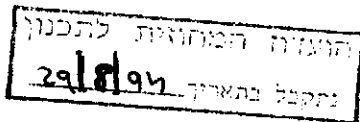


מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 174/מ/7

תל שבע - שכונה 16



מ ב ר א

שכונה 16 נמצאת בשוליים הדרומיים של הישוב תל שבע. השכונה גובלת בצידה הצפוני בדרך ההקפית כביש הטבעת (רוחב 18 מ') ובצידה הדרומי בנחל באר שבע, ממזרח לה יוצאת דרך לכוון בית העלמין ובצידה המערבי נמצא אזור התעשייה והמלאכה.

השכונה משתרעת על שטח של 381 דונם ומתוכננת להכיל 258 מגרשים למגורים. סה"כ תכול השכונה 376 מבנים (בתי מגורים) כאשר ב- 118 מגרשים הגדולים מ- 800 מ"ר תותר בניה של 2 בתים במגרש אחד.

השכונה מורכבת מ- שני אזורים:

א. אזור מגורים מיוחד לבניה עצמית (בנה ביתך)

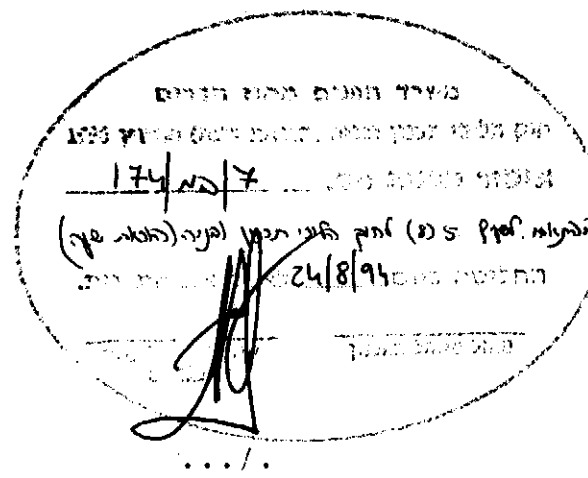
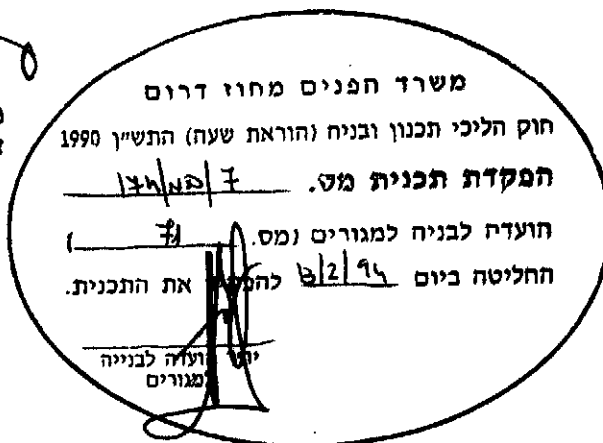
ב. אזור מגורים א' מיוחד לבניה משכנת במבנים מטיפוס טורי או דו משפחתי.

סה"כ יחידות הדיור באזור זה יגיע ל- 106.

בתוך השכונה ישנן הקצאות ל- 3 מגרשים עבור בניני ציבור, כמו כן 3 אתרים נקודתיים לארכיולוגיה הנמצאים בשטחים ציבוריים פתוחים.

\* הרצועה הדרומית ביותר, המיועדת בתכנית לתכנון בעתיד, מהווה עתודה לתוספת מגרשים לבניה עצמית בבא העת, לאחר הבטחת דיפון שולי הוואדי וביצוע עבודות עפר מתאימות להסדרת המגרשים מבחינת מפלסי הקרקע ונקיטת האמצעים המתאימים כנגד סיכוני הצפה מנחל באר שבע.

משה אורון  
אדריכל



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון בניה  
הוראות השעה התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 174/במ/7  
שילבוי לת. מתאר: 1\172\02\7  
שילבוי לת.מ. : 1\290\03\7  
שילבוי לת.מ. : 381\03\7

ישוב תל - שבע

שכונה 16

ת ק כ ו ך

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר שבע
גושים	:	100059
יוזם ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון באר שבע
בעל הקרקע	:	מנהל מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	:	משה אורון, אדריכל ומתכנן ערים
שטח התכנית	:	381.31 דונם

.../.

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 174/במ/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. גבולות התכנית - המוחתם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
  - א. תשריט ב-קנ"מ 1:1250
  - ב. תקנון 11 דפים.
  - ג. נספח בינוי מנחה בלבד (ב-קנ"מ: 1:500, 1:100)
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 תוכנית אחרת תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבת.  
תכנית זו מהווה שינוי לת.מ: 1\290\03\7  
ולת.מ: 381\03\7
5. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

.../.

פרק ב' - רשימת תכליות, השימושים והגבלות

כללי

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

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

1.1 תכליות ושימושים

מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.

1.2 מס' הקומות המותר

2 קומות+עליית גג+מרתף ו/או קומת עמודים.

1.3 גובה מירבלי

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

ד. הערות:

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

1.4 קווי בנין מזעריים

א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 7.00 מ'.

ב. לצדדים - 3.00 מ'.

ג. עורפי - 5.00 מ'

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

ה. למבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים

ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי

של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש

המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח

יהיה 3.5 מ'.

ו. מגרש פינתי - קו בנין קידמי בצלע הקצר 7 מ' ובצלע הארוך 5 מ'

- קו בנין צדדי 3 מ'

- קו בנין אחורי 5 מ'

ז. מבנה העזר - תותר בניית מבנה עזר בקו האחורי של המגרש

(קו בכין 0.0).

במקרה של בנין הגובל עם מגרש לבנייני ציבור או

מסחר, מבנה העזר יבנה במרחק של 3 מ' מקצה המגרש

1.5. רוחב מגרש

לא פחות מ- 18 מ'.

1.6. שטח בניה מותר

א. שטח בניה עיקרי ומירבלי

עד 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בניה מישני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.
2. מרתף - עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ד בלבד. לא יותרו כל מערכות ביוב.
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 -

$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 50 \text{ מ"ר שטח מישני} = 52\% + 50 \text{ מ"ר}.$

במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר -

$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 100 \text{ מ"ר שטח מישני} = 52\% + 100 \text{ מ"ר}.$

1.7. מספר מיבנים מירבלי.

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 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 או כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.

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

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

יותר הקמתם והפעלתם של שטחי מסחר בחזית מסחרית של בתי מגורים לאורך קטע דרך מס' 2 בין מגרשים 240 - 246 ; 263 - 265 ; 267 - 270 באישור הועדה המקומית.

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

ב. תכולת הבניה במגרש

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

- שטח בניה מישני חלקי שרות לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים.

ג. יעוד החנות והפעלתה

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

3. אזור מגורים א' מיוחד (מסומן בתשריט בצבע כתום עם קווים אלכסוניים)

מגרשים מס' 1 - 106 .

3.1. תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב, ביתן אפיה.

3.2. מס' הקומות המותר - 2 קומות + מרתף.

3.3. גובה מירבי

א. מבנה מגורים עם גג שטוח	-	7.50 מ'
ב. מבנה מגורים עם גג רעפים	-	8.50 מ'
ג. מבנה עזר	-	2.20 מ'

3.4 קול בנין מזעריים

- א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.0 מ'.
- ב. לצדדים - 3.0 או 0.0 (בתנאי קיר אטום).
- ג. עורפי - 5.0 מ'.
- ד. למבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים בחלק האחורי של המגרש במרווחי בניה אחורי וצדדי 0.0 מ'.
- ה. במגרש פינתי - קו בנין קידמי בצלע הקצר 5 מ' ובצלע הארוך 3 מ'.
- קו בנין צדדי 3 מ' או 0.0 מ' (אפס) בתנאי קיר אטום בין 2 יח"ד צמודות עם קיר משותף.
- קו בנין אחורי 5 מ'.

3.5 שטח בניה מותר

א. שטח בניה עיקרי מירבלי - עד 60% משטח המגרש ובתנאי שכיסוי קרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בניה מישני (חלקי שרות).

- 1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.
- 2. מרתף - עד 8% משטח המגרש. גובהו יהיה עד 2.20 מ' ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ד בלבד. לא יותרו בו כל מערכות מים ובילוב.
- 3. חניה מקורה - עד 20 מ"ר בצמוד לפינה הקידמית של חזית המגרש.

סה"כ שטח בניה מישני (חלקי שרות)

במגרש שגודלו 250 מ"ר לפחות 13% + 20 מ"ר.

ג. סה"כ שטח בניה מותר

60% שטח עיקרי + 13% + 20 מ"ר שטח מישני = 73% + 20 מ"ר.

4. 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 מירבלי - 3 קומות
- ג. אחוז בניה מירבלי

שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.  
שטח שרות - עד 10%

סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שרות = עד 60% משטח המגרש.

ד. קול בנין מזעריים

- לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.0 מ'.
- צדדי - 4.0 מ'.
- עורפי - 5.0 מ'.

5. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק).

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד' שלמושים: מגרש משחקים, נזי ונטיעות.

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

שטח זה מיעוד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ביקוז וקוי תשתית.



טבלת אזורים ושימושים

הערות	קו ננין מינימלי			סה"כ I בניה מקסימלי	I בניה מקסימלי לססה סירות	סה' קומות	I בניה מקסימלי לססה עיקרי		ססה המגרט (דונם)	סה' מכנים	מספר המגרט	עיון בהחריט	אזור
	אחורי	נדדי	קדמי				לכל הקומות	לקומת הקרקע					
± בתאי קיר אסום	± (0) 5	3	7	50 + 52 מ"ר	50 + 12 מ"ר	2	40	30	0.8 - 0.8	1	(A)	כתום	מגורים א'
חזית מסחרית	± (0) 5	3	7	100 + 52 מ"ר	100 + 12 מ"ר	2	40	30	מעל-0.8	2	(B)	כתום	מגורים א'
±± למחסן עם קיר אסום.	±± (0) 5	3	5	20 + 73 מ"ר	20 + 13 מ"ר	2	60	30	0.250	1	(1- 106)	כתום עם קווים מלכסוני	מגורים א' מיוחד
		5	4	7	60	10	3	50	35	1.0	(901- 903)	חום מוחם קו חום	בניני צינור
										306	סה"כ		

( A ) מגרשים: 208, 210, 236, (241 - 246), (211 - 215), (200 - 226), (230 - 235), 296, (300 - 301), (304 - 305), (308 - 309), 314, 331, (343 - 353).

( B ) מגרשים: (200 - 207), 209, (237 - 240), 247, (216 - 219), (227 - 229), (248 - 295), (297 - 299), (302 - 303), (306 - 307), (310 - 313), (315 - 330), (332 - 342), 354.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני

לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.

2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקלימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.

3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות מוסדות הג"א ובאישורם.

4. חניות רכב:

א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד.  
ב. באזור לבנייני ציבור - חניה בתחום המגרש, בתיאום עם מהנדס המועצה ובהתאם לתקן החנייה הארצי התשמ"ג 1983.

5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

6. מערכות

יותר להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישות הועדה המקומית ובאישורה.

א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות לעבור לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הועדה המקומית.

ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.

ג. ניקוז ותיעול -

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בנייה בשטח שיטמש כאמור.

2. ניקוז - באם תהיה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ד. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.

ה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.

7. עתיקות

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

8. תנאים למתן היתרי בניה.

התרי בניה יוצאו ע"י תכנית זו לאחר אישורה ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

א. היתר בניה לשכונת המגורים החדשה יותרו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפיתרון כיוון ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.

פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ג. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטי אדריכליים בקנ"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

ד. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכורי גגות לפי הנספח המצורף.

ה. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב- ק"מ 1:00 (כולל פרטים אופייניים ב-ק"מ 1:10)  
מיקום מכלי האשפה (לפי הפרטים בנספח הפתוח).

ו. תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, בלוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבניין כולל טיח, צבע, בנליית גדרות בחזית הכביש וכד'. הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ- 2.00 מ') חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.

9. רישום וחלוקה

תכנית זו תשמש בסיס לחלוקת השטח לצורכי רישום.  
יותר איחוד וחלוקה של מגרשים באישור הועדה המקומית.

10. הפקעות לצרכי ציבור.

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

11. שלבי בצוע.

תוך 10 שנים מאישור התכנית.

12. תוקף התכנית.

סיום עבודות התשתית עבור 20 מיח"ד המתוכננות בתכנית יחשב כתחילת בצוע התכנית. באם לא הוחל כאמור לעיל תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה).

13. יעד אוכלוסיה

\* בישוב תל שבע כיום מתגוררים 6,800 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות ל- מספר יח"ד לפי 2 יח"ד למגרש X 6 נפשות ליח"ד

\* בתחום המועצה האזורית שמעונים מתגוררים 29,800 נפשות.

14. אישורים

יוזם ומגיש התכנית:

משרד הנדסה והשיכון  
מחוז הנגב

בעל הקרקע.

אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון היישוביות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או בעל הקרקע אחר בשטח החזקה של בעל הקרקע ונדחים עמנו הסכם מתאים בג"ד חתימתנו זו ראויה בו יום וסכמת כל בעל זכות בשטח החזקה של בעל הקרקע מוסמכת ליתן כל חוזה ועל פי כוונתו.  
למען וברטרטק נמנה בכתב את בעל הקרקע והעל ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, וכן בהתייחסותנו על התכנית הכריח או וודאה בקיום הסכם כאמור ויש לנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על-ידי מי שרכש מידתו על ידי זכותנו כל שטח בשטח, וראו על כל זכות אחרת העומדת לנו משה הליים כאמור ויש לנו כל דין שכן חתימתנו ינה אך ורק מכוחות מכתב תכנית.

מדינת ישראל  
מנגז הנגב 30.8.94 תאריך

המתכנן:

(ח' מ/א)

הנדסאי - אדריכל  
40 שנות חדר  
משרד הנדסה והשיכון  
84895 תל אביב