

6005515

מחוז דרום



מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מפורטת מס' 2/381/03/7

דף מבוא - שכונה 15 - מגרש 29 תל שבע

מגרש מס' 29 ייעודו בתכנית המאושרת הינו אזור מגורים א'.

מפאת הצורך בכיתות גן בשכונה 15, הוחלט לשנות את ייעוד מגרש מס' 29 מאזור מגורים א' לשטח לבנייני ציבור. שינוי זה יאפשר בניית גן ילדים בעתיד.

תכנית זו באה להסדיר את שינוי הייעוד ולקבוע הנחיות וזכויות הבניה במגרש.

המנהל המחוזי - ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
המורה לתוקף ע"י ועדה

מס' התוכנית: 2/381/03/7
מס' התכנית: 7/6/04

הודעה על אישור תכנית מס. 5633
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5633
מיום 26/1/07

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תל שבע – שכונה 15

**תכנית מפורטת מס' 2 / 381 / 03 / 7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 381 / 03 / 7**

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לשטח לבנייני ציבור

תקנון	
מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: תל שבע – שכונה 15
גוש	: גוש שומה מס' 52 , חלק מחלקה 2 גוש שומה מס' 30 , חלק מחלקה 1
חלקות	: 2 (חלק) 1 (חלק)
מגרש	: 29
היזום ומגיש התכנית	: המועצה המקומית תל שבע
עורך התכנית	: א. פרקש, אדר', ת.ד. 482 ערד- 89104
	טל' 9956802 – 08 פקסי 9953567 - 08
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	: 1.120 דונם
תאריך	: 10 דצמבר 2003

1. שם וחלות התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/ 381/03/7 בשכונה 15 בתל שבע, להלן "התכנית", שינוי לתכנית מפורטת מס' 381/03/7 במגרש 29 בתל שבע, ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט")

3. ציונים בתכנית.

יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 381/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית.

יצירת מסגרת תיכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור על ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט.

6. תכליות ושימושים.

6.1 שטח לבנייני ציבור - מגרש מס' 29

בתוכנית זו תותר בניית גן ילדים (שני דו-גנים) בתאום עם משרד מהנדס המועצה. שטחי שרות: תותר בנית מבני עזר עד 6%. בשטחי השרות יכללו מחסנים וסככות צל.

6.2 דרך

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.

7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים.

קווי בנין	מספר קומות	גובה מירבי	תכנית מירבית % - ב	סה"כ שטח עיקרי + שירות	אחוזי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד	
					שטחי שירות		שטח עיקרי					
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	
6	3	5	2	8.5 מ' לגג משופע 7.5 מ' גג שטוח	30%	40% + 12%	מבנה עזר + 5%	מרתף + 7%	40%	1000	29	אזור מגורים א

8. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מרבי	היקפי בנייה מירביים במגרש (ב- %)						שטח מגרש מזערי מ"ר	מספר מגרש	אזור
		תכנית שטח מירבית (ב- %)	סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	
קמסומן בתשריט	2	56%	+80% 6%	מבנה עזר-6%	-	ק.ק. 50% ק.א. 30%		1000	29	שטח לבנייני צבור

9. הנחיות בניו ועיצוב אדריכלי

• חומרי חזיתות

המבנה ייבנה מחומרי בניה קשיחים עם אפשרות ציפוי חלקי משיש, אבן נסורה, וחומר איכותי אחר באישור הוועדה המקומית.

■ **גג המבנה** יהיה מחומרים קשיחים כגון בטון עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הציוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.

■ **הגדרות** הפונות לחזית הדרך ייבנו בגובה 1.60 מ' מעל מפלס המדרכה. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע. חומר הגדר הקדמית-אבן או חומר איכותי אחר עם סבכת ברזל מגולוון.

גדר צדדית / אחורית אבן או חומר קשיח איכותי אחר עם סבכת ברזל כנייל. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל בגדר הקדמית.

■ **גובה המבנה** יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

■ **מערכת מיזוג אוויר** ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

■ **שילוט**

שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש.

■ **מחסן**

תותר בניית מחסן בתחום קווי הבניין או בקו בנין אחורי 0.0. המחסן ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש.

10. הנחיות כלליות לתשתית

תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות תוך תאום מלא עם תוכנית הפיתוח הכלל שכונתית. תכניות התשתיות יהיו תנאי להוצאת היתרי הבנייה. בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה. **תשתיות חשמל**: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה; בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

11. הפקעות לצורכי צבור.
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

12. חלוקה ורישום.
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

13. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי התנאים הבאים:
א. על פי הנחיות תכנית זו לאחר אישורה.
ב. לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.

14. חניה
החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי שיהיה תקף לעת מתן היתרי הבניה.

15. שלבי ביצוע.
התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום מתן התוקף.

16. חתימות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית חכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל צדקות אחרת העומדת לנו מכה מסכם כאמור. כל דיני שבחתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חוקית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
תאריך: 17/12/06

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
17/12/06

אדית פרקש
אדריכלית
מס' רשיון 25414
עורך התכנית

וועדה מקומית

וועדה מחוזית

התנועה המקומית
תל אביב
17-12-06