

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה מקומית תל שבע

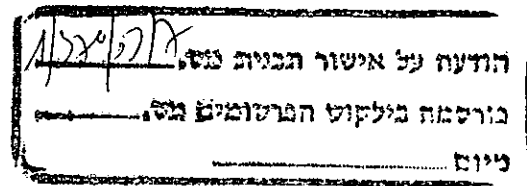


דף מבוא - שכונה 7 בתל שבע

המגרש המוצע בשכונה 7 מיועד ל"בנייני ציבור".

בהתאם להחלטה עקרונית של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים לאור הצרכים בפועל, נמצא לנכון לשנות את יעוד המגרש ליעוד מגורים.

מטרת תכנית זו הינו שינוי יעוד מבנייני ציבור למגורים וקביעת זכויות ומגבלות הבנייה במגרש תותר בניית מקסימום שני מבנים ובכל מבנה 2 יחידות דיור, סה"כ 4 יחידות דיור.



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה מקומית תל שבע

תכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 370 / 1
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 370

מחוז	: דרום
נפה	: באר שבע
מקום	: מגרש 200, שכונות 7, תל שבע
גוש	: 100057 בהסדר גוש שומה ארעי 29
היוזם ומגיש התכנית	: מועצה המקומית תל שבע טלפון 08-6293932
עורך התכנית	: א. פרקש, אדר', מס' רישיון 25414 ת.ד. 482 ערד- 89104 טל' 9956802 - 08 פקס' 9953567 - 08
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית תל שבע
שטח התכנית	: 1.300 דונם
קנה מידה	: 1:500
תאריך	: 24.8.2006

1. שם וחלות התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/370/03/7 בשכונה 7 בתל שבע, להלן "התכנית", שינוי לתכנית מפורטת מס' 370/03/7 בתל שבע ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט")

3. ציונים בתכנית.

יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 370/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית.

הקמת שטח לאזור מגורים א' בשכונה 7 כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 200) לאזור מגורים א' (מגרש מס' 169).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש ל-802 מ"ר מתוכם 720 מ"ר מהווים שטחים עיקריים.
- ג. קביעת 4 יח"ד במגרש.
- ד. קביעת התכליות והשימושים.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

6. תכליות ושימושים.

6.1 אזור מגורים א' - מגרש מס' 169

תותר בנית מגורים, חניה מקורה, מחסן לשימוש המגורים.

מס' יחידות דיור - במגרש תותר בניית מקסימום שני מבנים ובכל מבנה 2 יחידות דיור, סה"כ 4 יחידות דיור.

בשטחי השירות יכללו: מחסן עד 12 מ"ר למגרש, ממ"ד עד 10 מ"ר ליחידת דיור חנייה מקורה עד 30 מ"ר למגרש.

כמו כן, תותר עלייה לגג לצורך תליית כביסה באמצעות חדר מדרגות עד 10 מ"ר למבנה מפלס הכניסה יהיה מינימום 0.70 מ' מעל מפלס אבן השפה הגבוה בחזית המגרש. כמו כן, מפלס ה-0.0 לא יפחת ממפלס שוחת הביוב העירונית שאליו מתחבר המגרש.

חנייה מקורה- תותר בניית 2 חניות מקורות בשטח של 15 מ"ר כל אחת. תותר בניה בקו בנין צדדי וקדמי 0.

מחסנים

תותר בניית מחסן בתחום קווי הבניין או בקו בנין אחורי 0.0, רצוי על גבול אחורי של מגרשים סמוכים. המחסן ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש בשטח של עד 12 מ"ר למגרש. בניית המחסן בקו בנין 0 תהיה בהסכמת השכן.

6.2 דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהיא.

7. רשימת התכליות וטבלת הגבלות – מצב קיים

קווי בנין			אחוזי בניה	רוחב חזית מינימלי	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	ציון בתשריט	אזור
קדמי	צדדי	אחורי						
5.0	4.0	5.0	60		1175	200	חום מותחם בחום כהה	בנייני ציבור
או כמסומן בתשריט בין המבנים 6.0 מ' או 0.0								

8. טבלת אזורים שימושיים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				מספר יחידות דיור	שטח מגרש מוערי במ"ר	מספר מגרש	שם האזור
		תכנית שטח מרבית במ"ר	סה"כ עיקרי שירות במ"ר	מטרות שירות	מטרות עיקריות				
א צ ק	2	422	802	82	720	4 יח'	1150	169	מגורים א'
		12) מחסן +20 ממ"ד בשתי יחיד בק.ק. +30 חניה)	(82 +720)	מטרת מעל	מטרת מעל	ראה הערה 5 סעיף 1	ראה הערה 1 סעיף 1		

הערות :

1. תותר בניה עד 2 מבנים במגרש ובכל מבנה עד 2 יחידות דיור, סה"כ מקסימום 4 יחידות דיור.
2. מרחק בין שני המבנים במגרש יהיו 3 מ' או 0.
3. בשטחי השירות יכללו: מחסן עד 12 מ"ר למגרש, ממ"ד עד 10 מ"ר ליחידת דיור (סה"כ מקסימום 40 מ"ר) חניות מקורות עד 30 מ"ר למגרש בסה"כ 82 מ"ר.
4. כמו כן, תותר עלייה לגג לצורך תליית כביסה באמצעות חדר מדרגות עד 10 מ"ר למבנה.
4. גובה המבנים יהיו : מבנים עם גג בטון עד 7 מ' ממפלס אבן השפה הגבוה בחזית המגרש. במידה ויבנה חדר מדרגות לקומת הגג תותר בניה עד 10 מ' ממפלס אבן השפה הגבוה בחזית המגרש. מבנים עם גג רעפים- עד גובה 10 מ'.
5. שטח בניה עיקרי ליחידת דיור לא תעלה על 180 מ"ר.

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. גובה המבנה

יהיה 2 קומות. מבנה עם גג בטון עד 7 מ' ממפלס אבן השפה הגבוה בחזית המגרש. במידה ויבנה חדר מדרגות לקומת הגג (לצורך תליית כביסה) תותר בניה עד 10 מ'. מבנה עם גג משופע עד 10 מ' גובה.

ב. מפלס -0.0

מפלס הכניסה יהיה מינימום 0.70 מ' מעל מפלס אבן השפה הגבוה בחזית המגרש.

ג. חומרי גמר חזיתות

המבנים ייבנו מחומרי בניה עמידים ויכללו טיח לבן או אבן מעובדת, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

ד. גגות המבנים

תותר בנית גג בטון או גג רעפים משופע. במקרה של בנית גג הבטון עם בנית מדרגות לגג לצורך תליית כביסה ייבנו מעקות מוגבהים בגובה 1.10 מ'.

ה. גדרות המגרשים

הגדרות הפונות לחזית הדרך, לשצ"פ או בנייני צבור ייבנו בגובה מינימלי 1.60 מ' מעל מפלס המדרכה, מקסימלי 1.80 מ', אלא אם הטופוגרפיה דורשת אחרת. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע. תומר הגדר תהיה אבן טבעית מעובדת או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית.

ו. צינורות

לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ז. אנטנות וצלחות לוויין

לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב.

ח. מתקנים טכניים

דודי שמש, קולטי שמש, מעבי מזגנים ומתקנים אחרים על גבי הגגות או בחזיתות המבנים, ימוקמו באופן מוסתר ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

ט. מתלי כביסה

לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות לרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג בבקשה להיתר בניה.

י. מתקני איסוף אשפה

יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.

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, הכים,

הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המרעצה. **תשתיות חשמל**: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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 הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:

- א. היתרי בניה יינתנו לאחר הגשת תכנית סניטארית כולל חתך לאורך קו הביוב לאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

14. חניה

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

15. שלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום מתן התוקף.

16. חתימת
 אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת
 שיויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו 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 חתימתנו
 זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל
 רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
 הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית
 חכרה או הודאה בקיום חשכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו
 לבטל בגלל הפרתו על ידי נוי שרכש מאיתנו על סיו זכויות
 כל שהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
 הסכם כאמור עשי כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק
 מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואים

עקב קינדר
 יזחוראי לחיפוי
 מינהלת הבדואים

אינג' מנחם אזולאי
 מהנדס מ. מ.
 תל-שנע

מגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע

אורית פריקש
 אדריכלית
 י"ט' רש"ן 25114
 עורך התכנית

וועדה מקומית

וועדה מחוזית